

Договор № 1-П102 на управление и обслуживание многоквартирного дома и придомовой территории

г. Коломна

«14» июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Современник» в лице директора Гордова Ильи Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «РК-Газетсервис» Коломна, в лице Генерального директора Ильина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 102 (далее – Многоквартирный дом), решения вопросов пользования указанным имуществом, а так же надлежащего обеспечения многоквартирного жилого дома коммунальными услугами.

1.2. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Застройщика до момента передачи им помещений по передаточному или иному акту, а с момента такой передачи собственникам и лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, а так же для лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному и иному акту.

1.4. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а так же предоставление коммунальных и иных услуг Застройщику, собственникам, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, а так же членам семьи собственников, арендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного в жилом квартале «Подлипки-Город», техническому обслуживанию общего имущества дома (помещения общего пользования и общедомовое инженерное оборудование), содержанию и благоустройству придомовой территории, а также предоставлению коммунальных, эксплуатационных и охранных услуг, комплекс услуг по учету и регистрации граждан, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность (далее - Обслуживание).

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Площадь придомовой территории определяется в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка, копии технического и кадастрового паспортов хранятся у Управляющего.

В состав общего имущества многоквартирного дома входит общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме не являющиеся частями квартир, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (при наличии акта межевания).

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Управляющая организация уполномочена за свой счет привлекать специалистов, специализированные и ресурсоснабжающие организации, иных лиц, в т.ч. путем заключения с ними необходимых договоров.

2.5. В течение действия настоящего Договора Застройщик не ведет самостоятельной деятельности по управлению и эксплуатации многоквартирным домом. В случае объективной необходимости осуществить какие-либо действия или мероприятия по управлению и эксплуатации многоквартирным домом, Застройщик обязан предварительно согласовать их порядок, статьи расходов по ним с Управляющей организацией. При этом Застройщик поручает ведение всех финансово-расчетных операций Управляющей организации.

2.6. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме своевременно и качественно. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Заключать договоры с соответствующими организациями-поставщиками для оказания услуг (обслуживание систем противопожарной безопасности, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, системы контроля удаленного доступа), необходимых для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, о чем немедленно информировать Застройщика, собственников и лиц принявших от Застройщика помещения.

3.1.4. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления согласно Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2001 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

3.1.5. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам Застройщика, собственников, лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту помещения в Многоквартирном доме, оперативно устранять аварии по каждой заявке.

3.1.6. Обеспечивать техническое обслуживание и поддержание в исправном состоянии общих инженерных систем водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения.

3.1.7. Осуществлять техническое обслуживание слаботочной сети (домофон, видеонаблюдение) до ввода в квартиру.

3.1.8. Осуществлять пропуск на территорию жилого квартала «Подлипки-Город» почтальона, а также сотрудников и автомобили экстренных служб и такси.

3.1.9. Информировать Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, а также доводить до их сведения иную информацию по содержанию многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на информационных стендах жилых домов и на сайте Управляющего, размещенного в сети Интернет.

3.1.10. Обеспечивать доставку платежных документов не позднее 15 числа оплачиваемого месяца.

3.1.11. Принимать от Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.1.12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.13. Не позднее, чем за 1-ни сутки предупреждать Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в доме.

3.1.14. Соблюдать требования Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.16. В месячный срок предоставлять Застройщику, собственникам помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

3.1.18. По требованию Застройщика, собственников и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Организовать и вести прием Застройщика, собственников или лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, по вопросам, касающимся данного Договора. Размещать на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а так же в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а так же доводить эту информацию до Застройщика, собственников и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, иными способами.

3.1.20. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Устанавливать размеры обязательных платежей собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества по согласованию с Застройщиком, собственниками помещений и лицами принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

3.2.3. Требовать от Застройщика, собственников или лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.4. Ограничить или приостановить предоставление услуг по Договору в случае просрочки Застройщиком, собственниками помещений и лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту оплаты оказанных услуг более 2 (двух) месяцев на основании Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Застройщика, собственников и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3. Застройщик, собственники и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному и иному акту обязаны:

3.3.1. Застройщик своевременно и полностью обязан вносить плату за содержание и ремонт помещения/ий и плату за коммунальные услуги, а так же иные платежи, установленные настоящим договором за не переданные и нереализованные помещения с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, и до момента их продажи и /или передаче новым законным пользователям помещений по передаточному акту. С даты подписания передаточного акта согласно п. 6 ст. 153 ЖК РФ обязанность по оплате за содержание и ремонт помещения/ий и плату за коммунальные услуги, а так же иные платежи, установленные настоящим Договором, возникает у новых законных пользователей помещений.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи с лицами, которые могут обеспечить доступ к помещениям Застройщика и иных законных пользователей помещений.

3.3.3. Не препятствовать доступу представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не устанавливать индивидуальную спутниковую антенну на фасаде многоквартирного дома, внешний блок кондиционера устанавливать в соответствии со схемой выданной Управляющей организацией;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящих на помещения Застройщика и иных законных пользователей помещений и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не устанавливать фильтры на холодное и горячее водоснабжение в местах общего пользования;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и не увеличивать количество секций радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты;
- при работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, собственник или лицо, принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации;
- производить газосварочные работы с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности.

Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается. Так же необходимо представить в Управляющую организацию копию договора и лицензию подрядной организации;

- доставлять в квартиру громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехнику, предметы интерьера, а так же строительные материалы тщательно упакованные в материал, обеспечивающий защиту интерьеров помещений общего пользования от возможных повреждений. В случае повреждения помещений общего пользования все восстановительные работы проводятся за счет виновного.

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

- при утилизации строительного мусора запрещается использование контейнерных площадок и канализаций, а так же выкидывать мусор из окон. Запрещается сливать растворы, шпатлевку и краски в канализацию. Не устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. При утилизации мусор должен быть надежно упакован в тару или мешки из плотного материала;

- не складировать строительный мусор вне квартиры. В случае нарушения данного правила, собственник или лицо принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту уплачивает Управляющей организации компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора;

- самостоятельно вывозить строительный мусор из квартиры;

- не устанавливать на фасадах здания наружных жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, во избежание повреждения фасадного материала и теплоизоляции. При проведении подобных работ необходимо обратиться в Управляющую организацию для получения согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения данного правила Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет собственника или лица принявшего от Застройщика помещение по передаточному или иному акту;

- все виды ремонтно-отделочных работ в квартире производить в соответствии с **Приложением № 4**;

- проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых ими для проведения ремонтно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству Российской Федерации;

- перед началом проведения ремонтно-отделочных работ в квартире обязательно установить сантехнику (унитаз и раковину) с предъявлением подключений Управляющей организации;

- осуществлять доставку в квартиры материалов и инструментов в упакованном виде;

- доставку в квартиры взрывоопасных материалов осуществлять с разрешения Управляющей организации;

- проживание работников в квартире в период проведения ремонтно-отделочных работ запрещено;

- собственник или лицо, принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или здоровью третьих лиц при выполнении указанных ими работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом собственник или лицо, принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту возмещает причиненный ущерб в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации;

- работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством. Согласно указанным нормативным актам, собственник или лицо, принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещения и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения Администрации города, или узаконить ранее выполненное переустройство помещения, если ранее оформление переустройства помещения не производилось;

- во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних квартирах), а так же повреждения внутренних конструкций и электрических сетей, открытие проемов, полов, потолков производится методом вырезания бетона;

- не создавать повышенного шума и не производить ремонтно-строительные работы с повышенным шумом и в местах общего пользования Многоквартирного дома в соответствии с Законом о тишине Московской области;

- не курить в местах общего пользования Многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 23.02.2013 г. № 15 ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»;

- не нарушать требования пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом № 69-ФЗ от 21.12.1994 г. «О пожарной безопасности»

- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

- бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования Многоквартирного дома.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения об отчуждении помещения(й) в пользу третьих лиц, а так же предоставить документы подтверждающие факт отчуждения.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.7. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Управляющей организацией в процессе эксплуатации. Недостаток и дефекты считаются выявленными, если на основании письменной заявки Управляющей организацией Стороны совместно их заактировали.

3.4. Застройщик, собственники и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному и иному акту в праве:

3.4.1. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещения в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Застройщику и законным пользователям помещений согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Цена настоящего Договора включает в себя:

- плату за услуги по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, плату за обслуживание домофона и видеонаблюдения, устройств ограничения доступа, запирающих устройств на калитках, противопожарной системы, системы диспетчерского контроля, услуги по регистрационному учету граждан.

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение (отопление), электроэнергию мест общего пользования и уличное освещение.

4.3. Расчет затрат производится на основании заключенных Управляющей организацией договоров на предоставление коммунальных услуг по установленным уполномоченным органом тарифам.

4.4. Плата за управление Многоквартирным домом, за содержание общего имущества и за коммунальные услуги должна поступить на расчетный счет Управляющей организации до конца расчетного периода.

Перерасчет платы по услуге «Содержание жилого помещения» не производится.

4.5. Плата за коммунальные услуги производится по их фактическому потреблению на основании показаний приборов учета, а при их неисправности, отсутствии или окончания срока поверки – по нормативам потребления.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер оплаты за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.7. В выставляемом Управляющей организацией едином платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание жилого помещения, дополнительные услуги, сумма перерасчета, сумма начисленных пеней, задолженности Застройщика и иных законных пользователей помещений по оплате за предыдущие периоды.

Единый платежный документ соответствует требованиям Постановления Правительства Московской области № 679/30 от 20 сентября 2016 года «Об утверждении формы Единого платежного документа для внесения платы за жилое помещение и предоставление коммунальных и иных услуг и Методических рекомендаций по ее заполнению».

4.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Застройщик, собственники или лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному Акту обязаны уплатить по требованию Управляющей организации пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 (одной сто тридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.9. Расчетный период для оплаты за жилищно-коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц.

4.10. Неиспользование помещений Застройщиком не является основанием невнесения платы за помещение.

4.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по настоящему Договору осуществляется в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса РФ.

4.12. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год, в одностороннем порядке корректировать стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества с предоставлением экономического обоснования повышения тарифа собственникам или лицам, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту не превышая допустимых индексов, установленных органами исполнительной власти, а так же

корректировать стоимость дополнительных услуг в случае изменения цен по договорам с поставщиками. При этом изменение тарифов не будет являться изменением условий настоящего Договора.

5. Гарантийные обязательства.

5.1. Застройщик передает Управляющей организации Многоквартирный дом, качество которого соответствует проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. При выявлении в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных работ ненадлежащего качества в общем имуществе Многоквартирного дома Застройщик безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийного обслуживания.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине собственников, обеспечивает Управляющая организация за счет средств собственников или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

6.4. Собственники несут имущественную ответственность, в т.ч. перед Управляющей организацией за действия лиц, которым они предоставили свое помещение во владение и/или пользование (аренду).

7. Осуществление контроля за исполнением условий Договора.

7.1. Застройщик осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- осмотра общего имущества в Многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в Многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

7.2. В случае обнаружения Застройщиком недостатка в работе Управляющей организации, Застройщик обязан направить в Управляющую организацию письменную заявку на устранение недостатка. Управляющая организация и Застройщик в течение 7 (семи) дней (в аварийных ситуациях – в течение суток) совместно формируют комиссию, в состав которой входят по два представителя от каждой из сторон и, в случае необходимости, представитель соответствующей снабжающей организации.

7.3. По результатам работы комиссии составляется Акт, в котором устанавливается факт недостатка, его причины, виновное лицо, сроки и порядок устранения недостатка, ответственные лица. По обоснованному заявлению виновной Стороны срок устранения недостатка, согласованный в Акте, может быть продлен, но не более чем еще на 30 (тридцать) дней.

8. Срок действия договора, Порядок его изменения и расторжения.

8.1. Договор заключен на 3 (три) месяца и вступает с даты подписания настоящего договора.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон, кроме тех положений, которые не подлежат изменению на основании двухстороннего волеизъявления. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, влияющих на обязательства сторон по Договору.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.4. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

- в связи с проведением органом местного самоуправления конкурса по выбору управляющей организации - в день подписания договора управления с выигравшей конкурс управляющей организацией;
- в связи с выбором собственниками помещений способа управления многоквартирным домом - в соответствии с действующим законодательством;
- в связи с окончанием срока действия Договора - по заявлению одной из Сторон, направленного другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора. При отсутствии такого заявления какой-либо Стороны о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия.

8.5. Застройщик вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Управляющей организации письменного предупреждения о необходимости исполнения ею обязательства в разумный срок. Односторонний отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора не допускается.

8.6. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Застройщика не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора. Настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

8.7. В связи с прекращением Договора в любом порядке, Стороны обязуются окончательно исполнить свои договорные обязательства и урегулировать все взаиморасчеты.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, техногенные и природные катастрофы, изменение действующего законодательства РФ и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действует в течение более двух месяцев любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Заключительные условия

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в досудебном претензионном порядке со сроком рассмотрения письменной претензии до 30 дней. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
2. Разграничение балансовой принадлежности имущества относящегося к жилому помещению и общего имущества многоквартирного дома
3. Правила содержания животных;
4. Регламент о проведении ремонтно-отделочных работ в квартирах жилого комплекса;

11. Реквизиты, подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО УК «Современник»: Адрес: 140412, МО, г. Коломна, ул. Мечникова, д. 42, пом. 41, ИНН 5022039829, КПП 502201001, ОГРН 1125022002830, р/с 40702810740200004383 в Сбербанк России (ПАО) г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, телефон 619-32-72

Директор
ООО УК «Современник»



И.В. Гордов

Застройщик:

ООО СЗ «РК-Газетъсервис» Коломна: Адрес: 140400, Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской революции, д. 231-233, ИНН 5022032781, КПП 502201001, р/счет 40702810040200102590 в ПАО «Сбербанк России», к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, телефон-факс 610-00-00, 610-15-07

Генеральный директор
ООО СЗ «РК-Газетъсервис» Коломна



А.А. Ильин

Тарифы на содержание и текущий ремонт

№ п/п	Описание услуги	Периодичность выполнения	стоимость на 1 м2 с 01.01.2021
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества (уборка мест общего пользования)	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику	4,85р.
2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома в холодный и теплый период года вручную и с применением механизированной техники	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику. По мере скапливания снега. Летом подметание по необходимости	5,69р.
3	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания инженерных сетей	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику	4,37р.
4	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания конструктивных элементов зданий (техник)	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику. В соответствии с планом работ	1,50р.
5	Домофон, СКУД, СВН (Безопасный регион), коллективная спутниковая антенна, пожарная сигнализация	Ежедневно	4,26р.
6	Аварийно-диспетчерская служба	Круглосуточно	1,00р.
7	Административно – управленческие услуги	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику	9,23р.
8	Текущий ремонт, в том числе закупка расходных материалов, инвентаря, хоз. товаров	По мере необходимости	2,85р.
ИТОГО:			33,75р.
9	Коммунальные услуги на общедомовые нужды в т. ч.	Круглосуточно	0,68р.

	- электроэнергия		0,32р.
	- горячая вода		0,28р.
	- холодная вода		0,08р.
Тарифы действуют с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года			
			Всего: 34,43 р.

Дополнительные услуги

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на одну квартиру (рублей в месяц) НДС не облагается	Результат выполненных работ и оказанных услуг
1	Охрана общего имущества многоквартирного дома и организация пропускного режима на придомовую территорию	круглосуточно	400 р.	Надлежащее выполнение услуг

**Разграничение балансовой принадлежности имущества относящегося к жилому помещению и общего
имущества многоквартирного дома**

1. Электрические сети:

Общее имущество – вводное распределительное устройство (ВРУ) многоквартирного жилого дома (МКД), все сети общего имущества МКД от ВРУ до вводного автомата в квартиру;

Имущество, относящееся к жилому помещению – вводной автомат, все сети и прибор учета электроэнергии после вводного автомата.

2. Холодное водоснабжение:

Общее имущество – водомерный узел (ВУ) дома, все сети от ВУ до запорной арматуры в распределительном шкафу;

Имущество, относящееся к жилому помещению – запорная арматура, все сети и прибор учета холодного водоснабжения после запорной арматуры на жилое помещение в распределительном шкафу.

3. Горячее водоснабжение:

Общее имущество – индивидуальный тепловой пункт (ИТП) МКД, все сети от ИТП до запорной арматуры на жилое помещение в распределительном шкафу;

Имущество, относящееся к жилому помещению – запорная арматура, все сети и прибор учета горячего водоснабжения после запорной арматуры в распределительном шкафу.

4. Отопление:

Общее имущество – индивидуальный тепловой пункт (ИТП) МКД, все сети от ИТП до запорной арматуры на жилое помещение в распределительном шкафу;

Имущество, относящееся к жилому помещению – запорная арматура, все сети и прибор учета тепла после запорной арматуры в распределительном шкафу.

5. Канализация:

Общее имущество – все сети от ввода канализационной трубы в МКД до врезки отводящей на квартиру трубы в общем стояке;

Имущество, относящееся к жилому помещению – все сети после врезки отводящей трубы от общего стояка.

6. Слаботочные сети:

Общее имущество – до распределительного щитка;

Имущество, относящееся к жилому помещению – после распределительного щитка.

Правила содержания животных

1. Общие положения

- 1.1. Настоящие правила распространяются на всех владельцев собак, кошек и иных животных (далее: «животные») в жилом квартале.
- 1.2. Ответственность за действия владельцев животных (в т.ч. за поведение животных), находящихся на территории жилого квартала, возлагается на владельцев.
- 1.3. Разрешается содержать животных в квартирах.
- 1.4. Обязательным условием содержания животных является соблюдение санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм общежития.
- 1.5. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: на лестничных площадках, холлах, в подвалах.
- 1.6. При нанесении собакой, кошкой покусов человеку или животному владельцы животных обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные ветеринарные учреждения.
- 1.7. Собаки и кошки, находящиеся в общественных местах без сопровождающих лиц, кроме оставленных владельцами на привязи, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

2. Обязанности владельца животного

- 2.1. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние жилого квартала и прилегающей территории. Запрещается загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, мест общего пользования, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем.
- 2.2. Владельцы собак, кошек и иных животных обязаны предоставить их по требованию государственного ветеринарного инспектора для осмотра, диагностических исследований, предохранительных прививок и лечебно-профилактических обработок.
- 2.3. При выгуле животных и при нахождении их в жилых помещениях, владельцы должны обеспечивать тишину (предотвращать лай собак) до 8 утра и после 22 часов вечера.
- 2.4. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 10 лет.
- 2.5. Выводить собаку на прогулку можно на поводке. Злобным собакам при этом следует одевать намордник.
- 2.6. При невозможности дальнейшего содержания животного, оно должно быть передано другому владельцу или сдано в ветеринарное учреждение.

3. Права владельца животного

- 3.1. Любое животное является собственностью владельца и, как всякая собственность, охраняется законом.
- 3.2. Животное может быть изъято у владельца по решению суда или в ином порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.3. Запрещается оставлять животных без присмотра.
- 3.4. Владелец животного имеет право выгуливать своего питомца за территорией жилого квартала по своему усмотрению.

4. Ответственность владельца животного

- 4.1. За несоблюдение настоящих правил владелец животного несет ответственность в установленном законом порядке Российской Федерации и настоящими правилами.
- 4.2. При нарушениях владельцами животных действующего законодательства Российской Федерации и настоящих правил Управляющая организация сообщает в Государственный административно-технический надзор Московской области о фактах нарушений.
- 4.3. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается в установленном законом порядке.
- 4.4. За жестокое обращение с животными или за выброшенное на улицу животное владелец несет административную или уголовную ответственность.

5. Обязанности жилищно-эксплуатационной организации

- 5.1. Управляющая организация:
 - обеспечивает поддержание санитарного состояния на территории жилого квартала;

- обеспечивает содержание подвалов в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;
- сообщает организациям, занимающимся отловом, о наличии на своей территории безнадзорных собак и кошек;
- оказывает содействие работникам ветеринарной службы в проведении противоэпизоотических мероприятий;
- при нарушении владельцами животных настоящих правил Управляющая организация сообщает в Государственный административно-технический надзор Московской области о фактах нарушений.

**Регламент
о проведении ремонтно-отделочных работ в
квартирах жилого комплекса**

1. Время проведения ремонтно-отделочных работ Владельца в многоквартирном доме:

Не допускается нарушение тишины и покоя граждан в соответствии с Законом Московской области от 7 марта 2014 года № 16/2014-ОЗ Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области.

2. Рабочие при проведении ремонтно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

- проводить работы только в часы, установленные в п.п. 1 и 2 настоящего Регламента;
- соблюдать тишину в обеденный перерыв;
- завоз строительных материалов и вывоз мусора осуществлять по предварительному согласованию с охраной жилого квартала;
- по окончании рабочего времени рабочим необходимо покинуть территорию жилого квартала;
- своевременно осуществлять вывоз строительного мусора за свой счет и собственными силами;
- запрещается складирование строительного мусора на территории жилого квартала и в местах общего пользования многоквартирного дома;
- осуществлять доставку грузов только в упакованном виде;
- запрещается находиться на территории жилого квартала в не трезвом виде;
- запрещается на территории жилого квартала распивать спиртные напитки, употреблять наркотические средства и психотропные вещества;
- бережно относиться к общему имуществу жилого квартала и имуществу Владельца;
- обеспечить соблюдение всеми участниками ремонтно-отделочных работ требований по безопасному ведению работ, охране окружающей среды, пожарной безопасности, защите зеленых насаждений;

3. Порядок выдачи пропусков:

- пропуска выдаются Владельцу или доверенному лицу на основании представленной заявки на пропуск рабочих для проведения ремонтно-отделочных работ в квартире. В заявке указываются Ф.И.О. и название организации, если имеется договор подряда, паспортные данные или копии паспортов и иные сведения рабочих. Прием заявок и выдача пропусков осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья и праздничных дней) с 13.00 часов до 15.00 часов у Техника жилого комплекса.
- иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов подтверждающих их регистрацию в Московской области;
- пропуска выдаются на срок выполнения ремонтных работ в жилом помещении.

4. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, пропуск будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект.

5. До начала работ в квартире Владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

6. Категорически запрещается проживание рабочих на территории жилого квартала.

7. Перепланировка, переоборудование или переустройство жилого помещения предварительно согласовываются с Управляющей организацией. Владелец должен предоставить проект либо чертеж с точным нанесением мест, где будут проводиться указанные выше работы.

8. В случае проведения Владельцем работ по переоборудованию сетей электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, систем отопления и системы канализации, Владелец обязан:

- известить Управляющую организацию о предстоящих работах письменным заявлением, согласовать порядок размещения внутриквартирных сетей электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, отопления и канализации и получить разрешение на проведение работ.

- перед началом проведения работ предоставить проект либо схему переоборудования систем электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, отопления и канализации в квартире;

- запрещается проводить любые работы по переоборудованию сетей электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, систем отопления и системы канализации **БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.**

- запрещается устанавливать фильтры на холодное и горячее водоснабжение за пределами жилого помещения.

- запрещается устанавливать индивидуальную спутниковую антенну на фасаде здания многоквартирного дома.

9. В случае проведения работ по монтажу системы кондиционирования, Владелец обязан перед началом проведения работ предоставить на согласование Управляющей организации проект либо чертеж по монтажу вышеуказанной системы и получить от Управляющей организации принципиальную схему по установке кронштейнов.

10. При проведении работ по оборудованию слаботочных сетей в жилом помещении, Владелец или лицо принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту должен использовать существующие кабель-каналы в виде закладных трубок от квартиры до распределительного щита. Прокладка слаботочных сетей в коробах, гофрах и т.д. в местах общего пользования запрещена.



[Handwritten signature]

Прошито,
пронумеровано и
скреплено печатью _____



13 (тринадцать) листов
Подписи: *[Handwritten signature]*