

л/с _____
многоквартирного жилого дома № 4, расположенного в жилом комплексе «Суханово Парк», кв. № _____
Московская область, Ленинский район
д. Суханово, ЖК «Суханово Парк» _____ 2015 г.

ООО «Управляющая компания Суханово Парк», именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице генерального директора Шаляпина В.Л., действующего на основании Устава с одной стороны, и

_____, именуем(ый, ая, ое) в дальнейшем Пользователь с другой стороны, а также Некоммерческое партнерство «Содействие развитию инфраструктуры жилого комплекса Суханово Парк», именуемое в дальнейшем Правообладатель, в лице генерального директора Горчакова А.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из следующих начал и предпосылок:

- Пользователь приобретает помещение № _____ в многоквартирном жилом доме, почтовый адрес № _____, строительный номер дома 133 (далее «Домовладение»), который находится на территории жилого комплекса «Суханово Парк» (далее «Поселок») по адресу: Московская область, Ленинский район, деревня Суханово, жилой комплекс «Суханово Парк»;
- на момент заключения настоящего Договора в собственности Правообладателя находится территория общего пользования, объекты инфраструктуры Поселка, входящие в состав Поселка (далее совместно именуемые «Инфраструктура Поселка»);
- у Пользователя на момент заключения настоящего Договора присутствует необходимость в использовании Инфраструктуры Поселка, равно как в получении услуг по содержанию общего имущества и обслуживанию мест общего пользования, согласованных в настоящем Договоре.

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Правообладатель безвозмездно предоставляет Инфраструктуру Поселка для пользования Пользователю и передает её на обслуживание Исполнителю. Исполнитель принимает на себя обязательства по обслуживанию Посёлка, Пользователь оплачивает услуги Исполнителя.
- 1.2. Исполнитель принимает на себя обязательства по оказанию услуг по содержанию общего имущества и обслуживанию мест общего пользования многоквартирного дома, в котором расположена квартира. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 1.3. Обслуживание Поселка включает в себя:
 - 1.3.1. Правообладатель предоставляет Пользователю право пользования Инфраструктурой Посёлка и передает её на обслуживание Исполнителю;
 - 1.3.2. Исполнитель, обслуживая имущество Правообладателя, оказывает Пользователю Услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору;
 - 1.3.3. Исполнитель вправе за отдельную плату оказывать Пользователю дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по обслуживанию Посёлка;
 - 1.3.4. Состав Инфраструктуры Посёлка, в отношении которого будет осуществляться обслуживание по настоящему договору Исполнителем, устанавливается в Приложении №1.
- 1.4. Услуги по содержанию общего имущества и обслуживанию мест общего пользования многоквартирного дома, в котором расположено нежилое помещение (офис), включают в себя эксплуатацию механического, электрического, водопроводного, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в данном доме за пределами и внутри индивидуальных квартир, нежилое помещение (офис) и обслуживающего более одного помещения, а также эксплуатацию и содержание помещений в данном доме, не являющихся частями квартир, нежилое помещение (офис) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
- 1.5. Оплата Пользователем за услуги Исполнителя приведена в Приложении № 2 и включает в себя:
 - 1.5.1. Компенсационные платежи за обслуживание инфраструктуры Поселка - платежи в оплату коммунальных ресурсов, использованных для обслуживания Посёлка;
 - 1.5.2. Компенсационные платежи за обслуживание мест общего пользования в многоквартирном доме в соответствии с разницей показаний общедомовых и суммой индивидуальных приборов учета – определяется ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса и распределяется пропорционально общей площади квартир, офисных помещений;
 - 1.5.3. Эксплуатационные платежи - платежи по обслуживанию и содержанию Инфраструктуры Посёлка, а также платежи по обслуживанию и содержанию общего имущества и мест общего пользования в многоквартирном доме;
- 1.6. Услуги Исполнителя, не связанные с обслуживанием Инфраструктуры Посёлка и общего имущества многоквартирного дома, оказываемые Пользователю, оплачиваются дополнительно, в соответствии с расценками, опубликованными на сайте www.uksuhanovo.ru

II. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

- 2.1. Передача нежилого помещения (офис), далее Домовладения.
- 2.1.1. В момент передачи Домовладения Пользователю подписывается Акт приемки в эксплуатацию Домовладения с участием представителей Исполнителя и Правообладателя.
- 2.1.2. С момента передачи Домовладения Пользователь вправе производить в нем ремонтные работы и благоустройство, подключиться к инженерным сетям, пользоваться Инфраструктурой Посёлка и общим имуществом многоквартирного дома, соблюдая при этом установленные настоящим договором и действующей нормативной документацией правила.
- 2.1.3. С момента передачи Домовладения у Пользователя возникают обязательства по настоящему договору, в том числе (но не ограничиваясь) оплата услуг Исполнителя, соблюдение Правил проживания в Посёлке (Приложение № 5 к настоящему договору), соблюдение Регламента ведения ремонтных и строительных работ (Приложение № 4 к настоящему договору), соблюдение Правил прохода и проезда в Поселок (Приложение №3 к настоящему Договору).
- 2.1.4. С момента передачи Домовладения Пользователю у Исполнителя возникают права и обязанности в соответствии с настоящим Договором, в том числе (но, не ограничиваясь) предоставлять услуги по обслуживанию Посёлка и общего имущества многоквартирного дома, получать от Пользователя платежи, привлекать к ответственности Пользователя за несоблюдение условий настоящего Договора.
- 2.1.5. С момента передачи Домовладения Пользователю, Пользователь несет риски повреждения и утраты переданного имущества. В соответствии с п.2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ, Пользователь вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц и незапрещенные Регламентом ремонтных и строительных работ. Ущерб, причиненный Пользователем, возмещается третьим лицам в судебном порядке по искам о возмещении ущерба имуществу. Пользователь обязан обеспечить соответствие содержания Домовладения Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (СанПиН 2.1.2.2645-10), в том числе:
- температура воздуха внутри помещения от 18 до 24 градусов по Цельсию
 - относительная влажность воздуха внутри помещения 60-65 %
- 2.1.6. При получении Свидетельства о регистрации права собственности на Домовладение, Пользователь обязуется в 30-дневный срок предоставить его Исполнителю для снятия копии.
- 2.2. Проведение ремонтных работ.
- 2.2.1. При проведении ремонтных и строительных работ на территории Домовладения Пользователь обязуется соблюдать Регламент ведения ремонтных и строительных работ (Приложение № 4). За неисполнение Регламента Пользователь несет ответственность перед Правообладателем, Исполнителем и третьими лицами (собственниками Домовладений, контролирующими организациями), в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.
- 2.3 Обслуживание Инфраструктуры Посёлка:
- 2.3.1 Эксплуатация Инфраструктуры Посёлка производится Исполнителем. Исполнитель приступает к своим обязанностям на основании Акта передачи Инфраструктуры Посёлка на обслуживание Исполнителю.
- 2.3.2 Перечень, стоимость и содержание работ и услуг установлен Приложением № 2 к настоящему Договору.
- 2.3.3 Размер, границы и местоположение Инфраструктуры поселка, а также расположение и границы домовладений указаны на «Схеме размещения инфраструктуры и домовладений. Границы комплексного обслуживания жилого комплекса «Суханово Парк» в пределах внешнего ограждения поселка.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Правообладатель принимает на себя следующие обязательства:
- 3.1.1. Предоставить Пользователю право пользования Инфраструктурой Поселка и передать Инфраструктуру Посёлка в обслуживание Исполнителю.
- 3.2. Правообладатель имеет право:
- 3.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору: участвовать в осмотрах Посёлка, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем и его подрядчиков.
- 3.3. Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:
- 3.3.1. Оказывать Пользователю услуги, состав и перечень которых установлен в Приложении №2 к настоящему Договору;
- 3.3.2. Рассматривать поступившие от Пользователя жалобы и предложения и принимать необходимые меры по их разрешению;
- 3.3.3. Выставлять Пользователю Счета в порядке, предусмотренном настоящим Договором за оказанные услуги по обслуживанию Посёлка;
- 3.3.4. Своевременно извещать Пользователя о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Исполнителя и Правообладателя и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на доске объявлений на территории Поселка;
- 3.3.5. Вести и хранить техническую документацию по обслуживанию Поселка, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;
- 3.3.6. Осуществлять контроль качества выполнения услуг (работ) по обслуживанию Поселка в случае выполнения соответствующих работ третьими лицами (подрядными организациями);
- 3.3.7. Участвовать во всех проверках и обследованиях Поселка, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по обслуживанию Поселка, согласно настоящему Договору.

- 3.3.8. По заявлению Пользователя выдавать ему необходимые справки и документы, предусмотренные законодательством. При этом выдача необходимых документов может быть отложена на срок погашения имеющейся у Пользователя задолженности по оплате коммунальных платежей и услуг по комплексному обслуживанию.
- 3.4. Исполнитель имеет право:
- 3.4.1. В случае, если требуются работы непредвиденного характера, обязательные для обеспечения пожарной, санитарной, технической безопасности Пользователей, Исполнитель устраняет данные неисправности, за счет средств Пользователей, с обязательной безакцептной компенсацией стоимости работ и услуг Пользователями, в течение трех следующих месяцев равными долями, путем выставления их в расчетных документах. Указанные расходы, при обращении Пользователя к Исполнителю за подтверждением, подтверждаются договорами с подрядными организациями, актами выполненных работ/оказанных услуг, счетами на оплату, счетами-фактурами, наряд заданиями, прочими первичными бухгалтерскими документами;
- 3.4.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Поселка. Экономия денежных средств, полученная Исполнителем за счет оптимизации деятельности по обслуживанию Поселка без ухудшения качества предоставляемых услуг и производимых работ, относится к прибыли Исполнителя;
- 3.4.3. Принимать меры по взысканию задолженности Пользователя по оплате за Услуги (работы) по обслуживанию Поселка;
- 3.4.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.
- 3.4.5. Принимать меры по приостановлению или ограничению предоставления услуг в порядке и на условиях, предусмотренных Главой 6 настоящего Договора.
- 3.5. Пользователь принимает на себя следующие обязательства:
- 3.5.1. Не реже 1 раза в квартал выверять с Исполнителем расчеты по платежам;
- 3.5.2. В надлежащие сроки и в полном объеме совершать платежи, установленные настоящим Договором;
- 3.5.3. Надлежащим образом исполнять обязанности Пользователя при использовании Инфраструктуры Поселка, установленные настоящим Договором, в том числе Правила проживания в Посёлке;
- 3.5.4. При проведении строительно-монтажных, отделочных и иных работ в отношении Домовладения и ландшафтных работ на Земельном участке соблюдать Регламент ведения ремонтно-строительных работ, установленный в Поселке и согласованный в Приложении № 4 к настоящему Договору (далее «Регламент ведения ремонтно-строительных работ»).
- 3.6. Пользователь имеет право:
- 3.6.1. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, пользоваться Инфраструктурой Поселка;
- 3.6.2. Получать от Исполнителя Услуги, согласованные в Приложении № 2 к настоящему Договору, в надлежащие сроки и надлежащего качества.

IV. СТРУКТУРА ОПЛАТЫ, СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. Оплата коммунальных ресурсов: газ, электричество, потребленных Пользователем, производится Пользователем напрямую ресурсоснабжающим организациям, в соответствии с заключенными договорами энергоснабжения между Пользователем и ресурсоснабжающими организациями. В течение срока оформления необходимых документов и договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставка коммунальных ресурсов и их оплата возможна через организации, предоставляющие ресурсы. **Пользователь несет ответственность за заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями. Исполнитель не несет ответственности за несвоевременное заключение Пользователем договоров с ресурсоснабжающими организациями, равно как и за любые возникшие вследствие этого последствия.**
- 4.2. Оплата коммунальных ресурсов: вода, водоотведение, потребленных Пользователем, производится Пользователем Исполнителю в соответствии с условиями Договора на поставку воды и водоотведение.
- 4.3. Стороны договорились о том, что Пользователь компенсирует Исполнителю стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных Исполнителем на содержание Инфраструктуры Посёлка и содержание офисных помещений Исполнителя по тарифам, утвержденным в порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством. Расход коммунальных ресурсов потребленных для содержания Инфраструктуры Посёлка, подлежащих оплате Пользователем, ежемесячно определяется по показаниям приборов учета. Полученная таким образом общая стоимость коммунальных ресурсов, потребленных на содержание Инфраструктуры Посёлка (включая потери на сетях), распределяется на всех Пользователей и включается в тариф оплаты за оказание услуг по комплексному обслуживанию Поселка.
- 4.4. Стороны договорились о том, что Пользователь компенсирует Исполнителю стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных Исполнителем на содержание мест общего пользования и эксплуатацию общедомового имущества многоквартирного дома, по тарифам, утвержденным в порядке, определенном в соответствии с действующим законодательством. Стоимость таких коммунальных ресурсов, подлежащих оплате Пользователем, ежемесячно определяется по разнице показаний общедомового и суммы показаний индивидуальных приборов учета соответствующего ресурса, пропорционально общей площади квартиры относительно суммы общих площадей квартир многоквартирного дома.

- 4.5. Размер тарифа за оказание услуг по комплексному обслуживанию Поселка и услуг по содержанию общего имущества и обслуживанию мест общего пользования многоквартирного дома согласовывается сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору. Ежемесячная оплата за оказание услуг рассчитывается путем умножения указанного тарифа на количество квадратных метров в домовладении согласно технического плана здания. При изменении количества квадратных метров в домовладении (например, в результате перепланировки) изменение размера начисления сумм оплаты происходит с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Исполнителю был предоставлен измененный технический план здания.
- 4.6. Состав услуг, входящих в комплексное обслуживание Поселка, а также услуг по содержанию общего имущества и обслуживанию мест общего пользования, и оказываемых Исполнителем Пользователю в рамках настоящего Договора, согласован сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 4.7. Плата по настоящему Договору в размере, согласованном в Приложении № 2, начинает начисляться с момента подписания Акта приемки в эксплуатацию Домовладения.
- 4.8. Стороны пришли к соглашению, что изменение размера тарифа за оказание услуг по комплексному обслуживанию Поселка и услуг по содержанию общего имущества и обслуживанию мест общего пользования многоквартирного дома, предусмотренного настоящим Договором, возможно одним из следующих способов:
- 4.8.1. По инициативе Исполнителя в одностороннем порядке размер тарифа за оказание услуг по комплексному обслуживанию Поселка может быть увеличен не более чем на величину инфляции относительно уровня, согласованного Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору или предыдущего уровня тарифа. Для целей настоящего договора уровень инфляции равен изменению уровня индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации к предыдущему уровню, совпадающему с датой предыдущего изменения тарифа за оказание услуг по комплексному обслуживанию поселка. Рассчитывается изменение уровня индекса потребительских цен на основании данных, опубликованных на сайте федеральной службы государственной статистики <http://gks.ru>. Информация об изменении тарифа должна быть опубликована на сайте Исполнителя www.uksuhanovo.ru не позднее, чем за 30 дней до даты изменения тарифа.
- 4.8.2. По инициативе Исполнителя размер тарифа за оказание услуг по комплексному обслуживанию Поселка может быть увеличен более чем на величину инфляции относительно уровня, согласованного Сторонами в приложении № 2 к настоящему Договору или предыдущего уровня тарифа, исключительно при условии обоснования Исполнителем такого увеличения. При этом обоснование нового тарифа публикуется на сайте Исполнителя www.uksuhanovo.ru не позднее чем за 30 дней до предполагаемой даты установления нового тарифа.
- 4.9. Стороны договариваются для упрощения расчетов фиксировать дату изменения размера тарифа за комплексное обслуживание Поселка и услуг по содержанию общего имущества и обслуживанию мест общего пользования на 1-е число календарного месяца.
- 4.10. С момента подписания Акта приемки дома (квартиры) между Пользователем и Застройщиком в эксплуатацию, Пользователь в течение 5 (Пяти) банковских дней вносит авансовый платеж за услуги Исполнителя за период 4 (четыре) месяца в размере, указанном в Приложении № 6. По истечении 4 (четырёх) месяцев с даты подписания Акта приемки дома (квартиры) в эксплуатацию, Исполнитель производит перерасчет указанных платежей в соответствии с фактическим потреблением коммунальных ресурсов и других уточненных параметров, влияющих на размер оплаты за оказанные услуги. В случае, если будет установлена переплата Пользователя за оказанные ему услуги, то данные денежные средства подлежат зачислению в счет оплаты будущих периодов. В случае выявления недоплаты, Пользователь в течение 5 (пяти) банковских дней от даты перерасчета и извещения производит необходимые доплаты.

V. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 5.1. Исполнитель подготавливает Пользователю счет (далее «Счет на оплату»), в котором указывает размер платежей, подлежащих внесению Пользователем за соответствующий месяц:
- 5.1.1. оплаты платежей за потребленные коммунальные ресурсы и оказанные услуги по предоставлению коммунальных ресурсов согласно показаниям счетчиков или на основаниях, предусмотренных в договорах на потребление коммунальных ресурсов, а также оплата общедомовых нужд многоквартирного жилого дома соответствии с разницей показаний общедомовых и суммой индивидуальных приборов учета – определяется ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса и распределяется пропорционально общей площади квартиры;
- 5.1.2. оплаты за оказание услуг по комплексному обслуживанию Поселка, общего имущества и мест общего пользования многоквартирного дома согласно действующего тарифа;
- 5.1.3. оплаты за оказание дополнительных услуг Исполнителем за соответствующий месяц;
- 5.1.4. оплата расходов по выполнению работ непредвиденного характера;
- 5.1.5. оплата услуг других организаций, в соответствии с договорами на расчетно-кассовое обслуживание;
- 5.1.6. оплата компенсационных и прочих сборов.
- 5.2. Счет на оплату за соответствующий месяц готовится Исполнителем в срок с 1-го до 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, и передается Пользователю следующими возможными способами:
- 5.2.1. через личный кабинет Пользователя на сайте Исполнителя
- 5.2.2. в бухгалтерии УК «Суханово Парк».
- 5.3. Пользователь не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, должен забрать у Исполнителя Счет на оплату за соответствующий месяц.
- 5.4. Счет на оплату должен быть оплачен Пользователем не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым (далее «Срок оплаты»).
- 5.5. Если Пользователь или его представитель не прибыли в офис Исполнителя для получения Счета на оплату за соответствующий месяц, однако в пределах Срока оплаты Пользователь выплатил в адрес Исполнителя платеж в размере,

соответствующем (или большем) сумме к оплате, указанной в Счете на оплату за данный месяц, то для Пользователя не возникают какие-либо неблагоприятные последствия в связи с неполучением Счета на оплату.

- 5.6. Если Пользователь за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Исполнителя в большем объеме, нежели установлено в Счете на оплату, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении Счета на оплату за следующий месяц.
- 5.7. Стороны договорились о том, что если Пользователь за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Исполнителя в меньшем объеме, чем установлено в Счете на оплату за данный месяц, то полученная оплата распределяется и засчитывается Исполнителем пропорционально по всем строкам Счета, а Пользователь считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения Пользователем суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).
- 5.8. Если к моменту составления соответствующего Счета на оплату произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном Счете на оплату, Исполнитель вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в Счет на оплату за следующий месяц.
- 5.9. Неиспользование Пользователем и иными лицами Домовладения Пользователя инфраструктуры поселка или ее части не является основанием для невнесения платежей.
- 5.10. Банковские реквизиты Исполнителя: Видновское отделение №7814 Сбербанка России, ИНН 5003097430, БИК 044525225, Корреспондентский счет 3010181040000000225, ОГРН 1115003009142, р/с №40702810140050003325.

VI. Порядок принятия мер по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг.

- 6.1. **Управляющая организация** вправе без предварительного уведомления **Пользователя** принять меры по приостановлению предоставления коммунальных услуг в случае:
- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
 - б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
 - в) неудовлетворительного состояния внутрипоселковых инженерных систем, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.
- 6.2. **Управляющая организация** вправе принять меры по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг через 5 календарных дней после письменного предупреждения (уведомления) **Пользователя** в случае:
- а) неполной оплаты **Пользователем** коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у **Пользователя** задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного **Пользователем** с **Управляющей организацией**, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;
 - б) проведения планово-предупредительного ремонта;
 - в) выявления факта самовольного подключения **Пользователя** к внутрипоселковым инженерным системам;
 - г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
 - д) использования **Пользователем** бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого дома;
- Исполнитель не несет ответственности за последствия подобных отключений.
- 6.3. **Управляющая организация** вправе после предупреждения (в письменной форме) принять меры по приостановлению или ограничению предоставления одной или нескольких коммунальных услуг в следующем порядке:
- а) **Управляющая организация** направляет **Пользователю** уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения **Пользователя** путем вручения под расписку, направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении) по указанному в договоре почтовому адресу или по электронной почте, указанной Жителем при заключении Договора.
 - б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока **Управляющая организация** вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг;
 - в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг **Управляющая организация** имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением холодного водоснабжения и водоотведения.
- 6.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента полного погашения **Пользователем** задолженности.

VII. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

- 7.1. Сдача-приемка выполненных работ Исполнителем производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является Счет на оплату, выставленный Пользователю, согласно раздела V настоящего Договора. Оплата Счета на оплату является признанием Пользователем факта, что работы и услуги выполнены Исполнителем качественно и в срок и что претензии к Исполнителю отсутствуют.
- 7.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Пользователь по факту их обнаружения должен обратиться к Исполнителю по тел. 89299161145 или представить в офис Исполнителя письменное заявление для составления Акта

невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг), в соответствии с разделом VII настоящего Договора, который будет являться основанием для перерасчета стоимости платежей.

VIII. ОСНОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН, КОНТРОЛЬ

- 8.1 Основанием наступления ответственности Исполнителя является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).
- 8.2 Основанием ответственности Пользователя является Акт неисполнения Пользователем условий Договора.
- 8.3 Подготовка бланков актов осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков акты составляются в произвольной форме. В акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, невыполненные/некачественно выполненные обязательства, согласно условиям договора, причины неисполнения обязательств, мера ответственности, подписи членов комиссии.
- 8.4 Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Исполнителем составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трех человек, включая уполномоченных представителей Исполнителя (обязательно), уполномоченных представителей Правообладателя, подрядной организации, Пользователя.
- 8.5 Акт неисполнения Пользователем условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая уполномоченных представителей Исполнителя (обязательно), подрядной организации, Пользователя, Пользователей других Квартир/Домовладений/Офисных помещений/Иных нежилых помещений Поселка. При отказе от участия в комиссии Пользователя, его отсутствии (при уведомлении Пользователя не менее чем за три дня до составления Акта по электронной почте и по телефону, указанные в пункте 12.1.1 настоящего Договора), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт принимается подписанным без участия Пользователя при наличии подписей не менее, чем двух представителей собственников Квартир/Домовладений Поселка. Данный Акт также является основанием ответственности Пользователя по настоящему Договору.

IX ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями прямые убытки.
- 9.2. Ответственность Пользователя:
 - 9.2.1. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором (до 10 числа месяца, следующего за расчётным), Пользователь оплачивает Исполнителю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются нарастающим итогом с включением начисленной суммы пени в сумму задолженности, на которую начисляется сумма пени.
 - 9.2.2. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим договором более 15 дней, Пользователь уплачивает неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за факт нарушения установленного Срока оплаты.
 - 9.2.3. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором более 30 дней, Исполнитель вправе ограничить доступ третьих лиц для проезда в Поселок.
 - 9.2.4. В случае неисполнения Пользователем Регламента проведения ремонтных и строительных работ в Домовладении Исполнитель вправе:
 - 9.2.4.1. Наложить на Пользователя штраф в размере 5000 рублей.
 - 9.2.4.2. Приостановить производство работ в Домовладении, в т.ч. путем ограничения допуска в Поселок строительной (подрядной) бригады и/или транспорта, следующего к Домовладению.
 - 9.2.5. В случае нарушения Пользователем Правил проживания в Поселке (Приложение №5) настоящего Договора, Исполнитель вправе наложить на Пользователя штраф в размере 3000 рублей.
- 9.3. Ответственность Исполнителя:
 - 9.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Исполнителем обязательств по настоящему договору Пользователь вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости Услуг, согласованных Сторонами, а также потребовать возмещения ущерба, причиненного неисполнением Исполнителем своих обязательств.
 - 9.3.2. Исполнитель не несет ответственность за действия энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Пользователь с использованием сетей Поселка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Пользователя в связи с нарушением вышеназванными компаниями порядка поставки коммунального ресурса, в т.ч. в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.
 - 9.3.3. Исполнитель несет ответственность перед Пользователем и Правообладателем за сохранность Инфраструктуры Посёлка, её техническое состояние и сохранение качественных характеристик. В случае причинения ущерба Инфраструктуре Посёлка, Правообладатель вправе потребовать возмещения ущерба, причиненного действиями сотрудников Исполнителя, неисполнением или некачественным исполнением Исполнителем своих обязательств.
 - 9.3.4. Управляющая организация не несет ответственности за причиненный ущерб Жителю, в случае несанкционированного вмешательства Жителем или его представителями во внешние сети и при несогласовании изменений внутренних сетей и оборудования, а также в случае самовольного изменения Жителем имеющейся схемы учета поставки коммунальных услуг. Ответственность за негативные последствия таких действий лежит на Жителе.

Х. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 10.1 Настоящий Договор, может быть, расторгнут по инициативе Исполнителя в одностороннем порядке, с обязательным предупреждением Пользователей и Правообладателя в письменной форме за 30 дней до предполагаемой даты расторжения с указанием причин такого расторжения.
- 10.2 Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Пользователя, при существенных повторяющихся нарушениях Исполнителем условий настоящего Договора, в течение трех месяцев с момента совершения нарушений, подтвержденных Актами, составленными в порядке раздела VII настоящего договора. При этом претензионный порядок разрешения разногласий признается Сторонами обязательным.
- 10.3 Существенным нарушением условий настоящего договора считаются:
- 10.3.1 Непредставление по вине Исполнителя в течение 30 дней подряд услуг по уборке мест общего пользования
- 10.3.2 Непредставление по вине Исполнителя в течение 20 дней подряд услуг по вывозу ТБО.
- 10.3.3 Существенное ухудшение технического состояния (более чем на 30%) Инфраструктуры Посёлка, допущенное по вине Исполнителя
- 10.4 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.
- 10.5 Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

XI. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
- 11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

XII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Почтовые уведомления, касающиеся исполнения обязательств по настоящему Договору, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по следующим почтовым/электронным адресам (далее «Почтовые адреса»):

12.1.1. Адрес Пользователя: _____,

Электронный адрес Пользователя: _____

Контактный телефон Пользователя: _____

12.1.1.1 **Надлежащим уведомлением Пользователя считается публикация информации на официальном сайте ООО «УК Суханово Парк» : www.uksohanovo.ru**

12.1.2. Адрес Правообладателя: 142718 Московская область, Ленинский район, п.Измайлово, д.20.

12.1.3. Адрес Исполнителя: 142702, Московская обл., Ленинский р-н, д. Суханово., ЖК «Суханово Парк» , д. 6., помещение 1, комната 1.

12.2 В случае изменения у какой-либо стороны Почтового адреса, Стороны обязаны уведомить друг друга о таком изменении и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором указать изменившийся Почтовый адрес. До момента уведомления и подписания такого дополнительного соглашения, уведомления, направленные по ранее согласованным Сторонами адресам, будут считаться надлежащим образом направленными.

12.3 Уведомления так же могут быть переданы уполномоченному представителю Стороны или Стороне под роспись, таким образом, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения соответствующего уведомления уполномоченным представителем Стороны или Стороной.

12.4 Соглашением сторон допускается использование факсимильной подписи при подписании настоящего договора и приложений к нему.

12.5 Настоящий Договор подписан в трёх идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

12.6 С момента вступления в силу настоящего Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

12.7 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

XIII. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Инфраструктура Посёлка

Приложение №2. Состав, перечень и стоимость Услуг.

Приложение №3. Правила прохода и проезда в Посёлок.

Приложение №4. Регламент ведения ремонтных и строительных работ.

Приложение №5. Правила проживания в Поселке.

Приложение №6. Размер предварительной оплаты.

ИНФРАСТРУКТУРА ПОСЕЛКА

1. Контрольно-пропускные пункты.
2. Фонтаны.
3. Шлагбаумы.
4. Дороги внутрипоселковые.
5. Тротуары.
6. Система ливневой канализации.
7. Объекты благоустройства (ротонды, мостики, беседки, дорожки, подсветка).
8. Ограждения.
9. Кулиса из многолетних растений.
10. Детская площадка.
11. Спортивные сооружения.

подпись

(Ф.И.О.)

подпись

Горчаков А. В.
(Ф.И.О.)

подпись

Шаляпин В.Л.
(Ф.И.О.)

Состав, перечень и стоимость услуг

№ п/п	Состав и перечень услуг по обслуживанию инфраструктуры Правообладателя	Периодичность работ	Тариф (руб./мес. за 1 кв.м. общей площади всех частей здания)
1.	Санитарная уборка территории жилого комплекса (механизированная)		
1.1.	Уборка внутрипоселковых дорог	1 раз в сутки	12,60
1.2.	Уборка обочин на дорогах	1 раз в сутки	
1.3.	Полив газонов в местах общего использования	1 раз в двое суток	
2.	Санитарная уборка территории жилого комплекса (ручная)		
2.1.	Уборка и содержание урн, контейнеров для сбора ТБО, контейнерных площадок	1 раз в неделю	8,53
2.2.	Уборка сухих и аварийных деревьев	по необходимости	
2.3.	Уборка территории жилого комплекса	1 раз в сутки	
2.4.	Уборка спортивной и детской площадки	1 раз в неделю	
2.5.	Уборка парковочных мест перед индивидуальными жилыми домами, в том числе сблокированными и таунхаусами, а также многоквартирными домами	1 раз в двое суток	
3.	Благоустройство территории жилого комплекса		
3.1.	Покраска урн, скамеек, малых архитектурных форм и т.д.	1 раз в год	5,34
3.2.	Побелка деревьев	1 раз в год	
3.3.	Проведение дезинсекции и дератизации	1 раз в год	
3.4.	Очистка пляжа	1 раз в неделю	
3.5.	Поддержание зон охраняемого ландшафта	по необходимости	
4.	Озеленение территории жилого комплекса		
4.1.	Уход за деревьями, кустарниками и цветниками, входящими в декоративное оформление жилого комплекса	1 раз в год	3,54
4.2.	Уход за газонами	5 раз в теплый период	
5.	Организация вывоза ТБО	По необходимости	5,84
6.	Организация вывоза КГМ	По необходимости	0,95
7.	Организация круглосуточной охраны территории жилого комплекса и осуществление контрольно-пропускного режима на КПП		8,49
8.	Организация уличного освещения территории жилого комплекса		
8.1.	Организация и эксплуатация уличного освещения	В темное время суток	6,92
8.2.	Техническое обслуживание	1 раз в месяц	
8.3.	Текущий ремонт	по необходимости	
9.	Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт слаботочных сетей и устройств	По графику	2,06
10.	Содержание ливневой канализации		
10.1.	Профилактическая (предупредительная) промывка и прочистка сети от осадков	По графику	

10.2.	Устранение случайных засорений труб и каналов	по необходимости	6,71
10.3.	Своевременный текущий ремонт сети и ликвидация аварий	по необходимости	
10.4.	Профилактическое обследование смотровых и дождеприемных колодцев водосточной сети и их очистка	по необходимости	
10.5.	Ликвидация засоров ливневой канализации, устранение переполнения в случаях нарушений работы водосточной сети.	по необходимости	
	Всего по обслуживанию инфраструктуры		
	Эксплуатационные платежи:		
11.1.	Содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах		10,05
11.2.	Уборка придомовой территории	1 раз в сутки	
11.3.	Благоустройство придомовой территории	1 раз в год	
11.4.	Уборка мест общего пользования в многоквартирном доме	1 раз в сутки	
11.5.	Техническое обслуживание системы вентиляции, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома	1 раз в год	
11.6.	Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения (в т.ч. аварийное обслуживание), входящей в состав общего имущества (от внешней стены водопроводного колодца до первого вентиля на отводах внутри разводки нежилого помещения от стояков)	1 раз в месяц	
11.7.	Техническое обслуживание системы электроснабжения (в т.ч. аварийное обслуживание), входящей в состав общего имущества (от общедомового прибора учета электрической энергии до индивидуальных приборов учета электрической энергии)	1 раз в месяц	
11.8.	Техническое обслуживание системы отопления (в т.ч. аварийное обслуживание), относящейся к общему имуществу	1 раз в месяц	
11.9.	Техническое обслуживание системы газоснабжения (в т.ч. аварийное обслуживание), входящей в состав общего имущества (от места соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью до первого вентиля на отводах внутри разводки нежилого помещения от стояков)	1 раз в сутки	
11.10.	Текущий ремонт конструктивных элементов здания	по необходимости	
11.11.	Текущий ремонт системы дымоудаления, входящей в состав общего имущества	по необходимости	
11.12.	Текущий ремонт внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств, входящих в состав общего имущества (от общедомового прибора учета электрической энергии до индивидуальных приборов учета электрической энергии)	по необходимости	
11.13.	Текущий ремонт внутренней системы ХВС, входящей в состав общего имущества (от места соединения общедомового прибора учета до первого вентиля на отводах внутри разводки нежилого помещения от стояков)	по необходимости	
11.14.	Текущий ремонт внутренней системы ГВС, входящей в состав общего имущества	по необходимости	
11.15.	Текущий ремонт внутренней системы водоотведения, канализации, входящей в состав общего имущества (от места присоединения отводной трубы внутри канализации нежилого помещения к общедомовому стояку)	по необходимости	

	многоквартирного дома до внешней стены колодца)		
11.16.	Текущий ремонт внутренней системы отопления, относящейся к общему имуществу	по необходимости	
12.	Обслуживание лифтов		
12.1.	Техническое обслуживание лифтов	1 раз в квартал	4,35
12.2.	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания лифтов	круглосуточно	
	Всего по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах		14,40
	ИТОГО для собственников нежилых помещений в многоквартирных домах		75,38
13.	Компенсационные платежи		
13.1	- водоснабжение, водоотведение, очистка сточных вод мест общего пользования и общего имущества	По необходимости	Ежемесячно как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммы показаний индивидуальных приборов учета пропорционально площади домовладения согласно Технического паспорта домовладения
13.2	- электроснабжение мест общего пользования и общего имущества	По необходимости	
13.3	- газоснабжение мест общего пользования и общего имущества	По необходимости	
Коммунальные ресурсы (газ, вода, электричество) (ОДН) оплачиваются по тарифам ресурсоснабжающих организаций на день выставления счета.			

подпись

(Ф.И.О.)

подпись

Горчаков А. В.
(Ф.И.О.)

подпись

Шаляпин В.Л.
(Ф.И.О.)

Правила прохода и проезда в ЖК Суханово Парк.

1. Правила прохода и проезда в жилой комплекс Суханово Парк установлены с целью предотвращения прохода и проезда на территорию ЖК Суханово Парк посторонних лиц и как элемент системы охраны имущества жителей и имущества других правообладателей. Проход и проезд на территорию контролируется с помощью контрольно-пропускных пунктов и системы контроля доступа, включающей в себя пропуска для Пользователей, пропуска для автомобилей, фиксацию въезжающих автомобилей, списки, кодовые слова, сотрудников охраны, шлагбаумы и турникеты, правила прохода и проезда в ЖК Суханово Парк.
2. Каждый собственник жилого/нежилого помещения, далее домовладелец с подписанием договора на обслуживание ЖК Суханово Парк признает настоящие Правила, обязуется их соблюдать, равно как и обеспечить их соблюдение жителями, гостями и другими лицами, имеющими доступ к его домовладению.
3. Каждый Пользователь ЖК Суханово Парк, включая обслуживающий персонал должен иметь пропуск – распечатанную на бумаге или электронную карту доступа с идентификацией владельца пропуска.
4. На каждое домовладение/ нежилое помещение. Пользователь получает бесплатно 2 пропуска (распечатанные на бумаге или электронные) для обеспечения беспрепятственного въезда личного автотранспорта или пешеходного прохода. Дополнительные пропуска выдаются за отдельную плату. Заказать дополнительные пропуска, в т. ч. взамен утерянных, собственник/ руководитель организации может подав заявление в УК и предоставив фотографии.
5. Проход (проезд) на территорию ЖК Суханово Парк и выход (выезд) с нее осуществляется с помощью пропусков и турникетов (шлагбаумов), установленных на КПП.
6. В случае утери или временного отсутствия пропуска проход (проезд) осуществляется на основании документа, удостоверяющего личность и списков лиц, имеющих право прохода на территорию ЖК Суханово Парк.
7. Лица, не имеющие пропусков для прохода на территорию ЖК СП, не пропускаются без предварительной заявки, оформленной собственником/руководителем организации (или сотрудником управляющей компании). Разрешается подача заявки по телефону охраны (удаленный контроль) с использованием ранее назначенного жителем кодового слова. При этом сотрудник охраны фиксирует фамилию, имя, отчество, тип, марку и номер транспортного средства лиц, пропускаемых с использованием удаленного контроля в журнал. Исключение составляют лица, осуществляющие любые виды работ на территории ЖК «Суханово Парк» по заказу Пользователя, в этом случае Пользователю необходимо оформить временные пропуска сроком не более 6-ти месяцев.
8. Дороги на территории ЖК Суханово Парк предназначены преимущественно для проезда легкового транспорта. Проезд грузовой и специальной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора, уборке территории, в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности и т. п.
9. Проезд грузовых машин, специального транспорта и строительной техники к домовладению осуществляется на основании разрешения управляющей компании и при условии оплаты компенсационного дорожного платежа за въезд на территорию ЖК Суханово Парк. Сумма платежа зависит от массы транспортного средства и устанавливается приказом директора управляющей компании на текущий год.
10. Допускается использование системы удаленного контроля для пропуска грузового или специального транспортного средства для нужд жителей/сотрудников организаций при условии наличия письменного согласия жителя на отложенную уплату компенсационного дорожного сбора. При этом учет таких транспортных средств по каждому домовладению за календарный месяц ведут сотрудники охраны в специальном журнале. Требование по оплате выставляется в виде отдельного счета или включается в квитанцию на оплату услуг управляющей компании за прошедший месяц на основании данных, переданных сотрудниками охраны.
11. Проезд (выезд) тяжелой и специальной техники должен осуществляться только в сопровождении домовладельца или его уполномоченного представителя.
12. Водители, паркующие транспортные средства на территории ЖК Суханово Парк, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, в т.ч. специального и коммунальной техники. Уборка дорог производится ежедневно, поэтому оставленные на дорогах транспортные средства создают препятствия для поддержания чистоты и порядка на проезжей части. Кроме этого, возникает опасность повреждения транспортных средств выступающими или движущимися частями коммунальной техники, а также разбрасываемыми противогололедными материалами. Парковка транспортных средств лиц, проживающих в ЖК Суханово Парк в таунхаусах (дуплексах) и их гостей должна производиться на брусчатке перед домовладением строго в границах размеров домовладения независимо от наличия свободных мест рядом. Соблюдение этого условия обеспечивает права соседей и взаимное уважение жителей. Проживающие в многоквартирных домах должны парковать свои транспортные средства на парковках возле домов в соответствии с разметкой. Лица, являющиеся сотрудниками организаций находящимися на территории ЖК «Суханово Парк, должны парковать транспортных средств на общей парковке около въездного КПП. Допускается парковка двух легковых транспортных средств, для лиц на которые оформлены постоянные пропуска, на парковках возле домов в соответствии с разметкой. Запрещается парковка транспортных средств на дорогах, пешеходных дорожках, тротуарах, общественных местах, газонах, обочинах и в лесной зоне. Категорически запрещена парковка над канализационными колодцами, оборудованными пожарными гидрантами. В случае нарушения правил парковки ответственность за возможные повреждения транспортных средств лежит на их владельцах.
13. Водители обязаны соблюдать на территории ЖК Суханово Парк все правила дорожного движения. Территория ЖК Суханово Парк является жилой зоной – перемещение транспорта должно быть со скоростью не выше 20 км/ч. Передвижение на транспортных средствах по территории ЖК Суханово Парк может осуществляться только с целью въезда и выезда.

14. При необходимости собственник помещения, далее домовладелец может дать разовый доступ (поход, въезд) к своему домовладению (квартире, офисному помещению) лицам, не имеющим пропусков на территорию ЖК Суханово Парк, домовладелец должен сообщить на контрольно-пропускной пункт лично или по телефону (с использованием системы удаленного контроля) фамилии таких лиц. Указанные лица проходят на территорию ЖК Суханово Парк по документам, удостоверяющим личность. При этом ответственность за действия таких лиц на территории ЖК Суханово Парк и в домовладении полностью лежит на собственнике помещения. Учет лиц, пропускаемых к домовладениям с разрешения домовладельцев ведут сотрудники охраны.
15. При необходимости у домовладельца предоставить временный доступ к своему домовладению (квартире, нежилому помещению/офисному помещению) лицам на какой-либо срок (но не более 6 месяцев), необходимо подать соответствующее заявление Исполнителю с указанием фамилий допускаемых лиц. Исполнитель для таких лиц выдает временные пропуска, только для похода на территорию ЖК «Суханово Парк». По истечении срока действия пропуска аннулируются, но могут быть выданы вновь, по новому заявлению. Стоимость оформления временных пропусков устанавливается приказом генерального директора УК на текущий год.
16. Домовладелец/собственник нежилого помещения вправе провести с собой любые лица лично, предъявив при этом сотрудникам охраны свой пропуск. Сотрудник охраны в таком случае фиксирует в журнале такой факт.

подпись

(Ф.И.О.)

подпись

Горчаков А. В.

(Ф.И.О.)

подпись

Шаляпин В.Л.

(Ф.И.О.)

**Регламент
проведения ремонтных и строительных работ в ЖК Суханово Парк**

Настоящий регламент определяют основные правила организации и выполнения ремонтных и строительных работ на территории ЖК Суханово Парк.

Регламент является документом, регулирующим порядок, правила и отношения домовладельца (собственника жилья, включая дом, заблокированный дом и квартиру) со строительными и ремонтными компаниями, организацией-застройщиком, охраной ЖК Суханово Парк и другими лицами, участвующими в проведении и подготовке ремонтных и строительных работ.

Основные определения.

1. Домовладелец – Пользователь в тексте договора, лицо обладающее правами собственности на жилое/нежилое помещение (жилой дом, заблокированный жилой дом, квартиру, офисное помещение, иное нежилое помещение).

Домовладелец является организатором и ответственным за проведение ремонтных и строительных работ в домовладении.

2. Работы – ремонтные, строительные и отделочные работы, организуемые домовладельцем и выполняемые им самостоятельно, либо с привлечением подрядных организаций, специалистов или наемных рабочих. Включают в себя отделку, перепланировку помещений, а также установку оборудования и монтаж (демонтаж) инженерных сетей.

3. Инфраструктура – объекты на территории ЖК Суханово Парк: ограждения, дороги, тротуары, спортивные сооружения, объекты озеленения, система наружного освещения, система водоснабжения и водоотведения, система ливневой канализации, фонтаны, контрольно-пропускные пункты, детские площадки, и прочие объекты, переданные в пользование Пользователю.

4. Управляющая компания – Исполнитель в тексте договора, компания, принявшая на себя обязанности по комплексному обслуживанию ЖК Суханово Парк.

5. ЖК Суханово Парк – жилой комплекс Суханово Парк, расположенный по адресу Московская область, Ленинский район, д. Суханово и состоящий из группы многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов, заблокированных жилых домов, а также мест общего использования и объектов инфраструктуры, переданных в пользование Пользователю настоящим договором.

6. Подрядчик – организация или наемные специалисты и работники, привлекаемые домовладельцем, другим подрядчиком или юридическим лицом для проведения ремонтных и строительных работ.

I. Общие правила и положения.

1. Вся ответственность за организацию работ, соблюдение настоящего регламента, соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, требований промышленной санитарии и санитарно-технических норм, требований и норм, обязательных при проведении ремонтных и строительных работ, а также правила пропускного режима, лежит на собственнике помещения.

2. Вся разрешительная документация, пропуска для специалистов и рабочих, подключения к сетям энергоресурсов, установка мусорного контейнера, контейнера для сбора жидких отходов, уличного туалета для рабочих, ознакомление с настоящим регламентом являются обязательными для начала работ.

3. Во время проведения работ соблюдение требований настоящего регламента обязательно и нарушение его требований влечет ответственность в соответствии с Договором обслуживания жилого комплекса «Суханово Парк» (п. 9.2.4, 9.2.5). В случае возникновения ситуации, которая может привести к нарушению настоящего регламента, нарушению прав других домовладельцев, нанести вред или порчу объектам инфраструктуры или другим домовладениям, а равно и элементам и объектам озеленения, благоустройства и природным ресурсам, работы должны быть немедленно остановлены и домовладелец обязан сообщить о такой ситуации Исполнителю (диспетчеру или директору). До принятия решения о порядке действий в такой ситуации, проведение работ запрещено.

4. В любом случае, подготовка, проведение и завершение работ не должны нарушать права других домовладельцев, не чинить препятствий выполнению договора по оказанию услуг по комплексному обслуживанию ЖК Суханово Парк, проводиться со строгим соблюдением всех норм и правил, включая настоящий регламент.

5. В целях сохранения архитектурного облика и стиля ЖК Суханово Парк, а также с целью обеспечения безопасности и сохранения целостности зданий, не допускается при выполнении работ или при других обстоятельствах изменение внешнего облика дома (или здания), размещение рекламы на фасадах зданий без согласования с управляющей компанией, удаление, добавление или замена каких-либо элементов здания, включая окраску.

Категорически запрещено самостоятельно, без согласования с управляющей компанией, организовывать и проводить работы, связанные с нарушением наружного контура здания (наружные стены, фасадная часть здания, окна, кровля, дымоходы и элементы вентиляции и проч.).

6. С целью компенсации ущерба, наносимого тяжелой автомобильной, тракторной и специальной техникой, установлен компенсационный дорожный сбор, взимаемый в зависимости от грузоподъемности и устанавливаемый приказом управляющей компании на текущий год.

Автомобилям, автопоездам и автомобилям с прицепами общей длиной свыше 8,5 метров въезд на территорию ЖК Суханово Парк запрещен.

Запрещается на земельных участках и прилегающей территории, строительство гаражей, бань, капитальных бассейнов, домов и строений, противоречащее нормам градостроительного кодекса и изменяющее архитектурный облик ЖК Суханово Парк.

7. Установка передвижных или сезонных строений, объектов и элементов малой архитектуры разрешается по согласованию с управляющей компанией и примыкающими соседями. Согласование должно быть оформлено письменно.

8. Регламент распространяется также на Подрядчиков, осуществляющих строительство и эксплуатацию механизмов на территории ЖК Суханово Парк.

9. При проведении ремонтных и строительных работ необходимым требованием является соблюдение чистоты перед и вокруг домовладения.

II. Подготовка к проведению работ.

До начала работ необходимо:

1. Согласовать с назначенными специалистами управляющей компании проект, на основании которого будут выполняться работы. При отсутствии проекта написать заявление в управляющую компанию о проведении работ. В любом случае, подготовка и проведение работ не должны противоречить настоящему регламенту, рекомендациям специалистов управляющей компании и другим документам, регламентирующим правила эксплуатации зданий и организацию ремонтных и строительных работ.

2. В установленном порядке заключить договора:

2.1. Об электроснабжении.

2.2. О водоснабжении и водоотведении.

2.3. О газоснабжении.

3. Иметь подписанный обеими сторонами Договор на обслуживание с управляющей компанией.

4. Иметь согласованный специалистами управляющей компании проект электроснабжения в домовладении (квартире). Предусмотреть в нем подключение элементов охранной, пожарной сигнализации, приборов учета, транслирующей аппаратуры с использованием оптоволоконных сетей.

5. Приобрести как минимум 1 огнетушитель углекислотный ОУ емкостью не менее 3 литров.

6. Оплатить в управляющей компании установку контейнеров для строительного мусора и емкостей для слива жидких строительных отходов.

7. Назначить ответственного за проведение работ в домовладении, предоставить копию его паспорта и контактные данные.

8. Для организации пропускного режима написать список лиц, допускаемых на объект и передать его специалисту управляющей компании. Получить для них временные пропуска. Вся ответственность за соблюдение требований и правил системы действующего законодательства РФ, в том числе миграционного, полностью лежит на домовладельце, организующем проведение работ.

9. Написать в управляющую компанию заявление, определяющее порядок уплаты компенсационного дорожного сбора:

9.1. Уплата в соответствии с действующими расценками при каждом въезде или

9.2. Уплата по окончании месяца за весь прошедший месяц на основании выставленного требования (может быть включено в квитанцию об оплате услуг по обслуживанию) на основании данных учета движения транспортных средств к домовладениям, ведущимся сотрудниками охраны.

10. Установить унитаз или опломбировать канализационную сливную трубу с целью недопущения слива в нее жидких строительных отходов и написать заявление и оплатить установку туалета.

11. Провести инструктаж подрядчикам, занятым при производстве работ в соответствии с настоящим регламентом и правилами, определяющими порядок проведения ремонтных и строительных работ, в том числе по технике безопасности и пожарной безопасности.

12. До начала работ рекомендуется застраховать гражданскую ответственность домовладельца при проведении ремонтных и строительных работ.

III. Проведение ремонтных и строительных работ в ЖК Суханово Парк.

При проведении ремонтных и строительных работ в ЖК Суханово Парк:

1. Запрещается не согласованное с управляющей компанией использование тяжелой и самоходной строительной техники (тракторы, компрессоры, краны, буровые вышки и т. д.)

2. Запрещается проведение работ вне стен домовладения, повреждающее места и объекты общего пользования, чужие домовладения, все виды покрытий.

3. Не допускаются любые работы, не согласованные с управляющей компанией, и нарушающие целостность наружных стен, кровли, несущих элементов здания, фундаментов и систем коммуникации и снабжения коммунальными ресурсами.

Все дополнительные строительные и ремонтные работы, касающиеся внешнего и внутреннего конструктива здания, а также внесение любых изменений в существующие инженерные сети коммуникаций, также должны быть согласованы с Управляющей компанией.

Для согласования проведения дополнительных строительных и ремонтных работ необходимо:

- а) Изготовить и предоставить в УК проект планируемых работ. В случае, если планируются работы, затрагивающие фасад здания, то необходимо дополнительно предоставить дизайн проект внешнего вида фасада.
- б) При проведении работ по фасадной части здания, необходимо придерживаться общего архитектурного стиля жилого комплекса.
- в) Материалы, используемые при проведении работ должны соответствовать материалам, которые использовались при строительстве домовладения.

В случае нарушения ущерб от таких действий, а равно и предотвращение такого ущерба (исправление, ремонт и восстановление) производится за счет домовладельца, допустившего данное нарушение и согласно ответственности, определенной пунктом 9.2.4 и 9.2.5 договора на обслуживание.

4. Каждое домовладение ЖК Суханово Парк подключено к структурированной кабельной сети посредством оптоволоконного кабеля. Запрещается повреждать оптоволоконный кабель.

5. Проведение работ должно быть организовано с 9 до 19 часов. В воскресные и нерабочие праздничные дни производство шумовых работ запрещено. Запрещено проведение шумовых работ также с 13 до 15 часов ежедневно.

6. Запрещается загромождать пути подъезда, проходов, эвакуации строительными материалами, отходами, инструментами и прочими предметами.

7. Категорически запрещается при производстве работ сливать строительные отходы как жидкого, так и другого состояния в систему хозяйственно-бытовой канализации. Это неизбежно приведет к выходу из строя как самой канализации, так и системы очистных сооружений. При выявлении случаев попадания строительных отходов в систему канализации будет накладываться ответственность в соответствии с п. 9.2.4 договора на обслуживание. Оплата штрафа в этом случае не освобождает домовладельца от необходимости оплаты работ, связанных с ликвидацией последствий засорения. Для утилизации жидких строительных отходов необходимо использовать специальные емкости, установленные до начала работ.

Домовладелец обязан принимать любые методы убеждения и обеспечить соблюдение привлеченными к работам специалистами и рабочими правил эксплуатации систем канализации и правил обращения с отходами. Последствие засоренной канализации – уличный туалет на оставшийся период эксплуатации дома или дорогостоящие ремонтные работы.

8. Запрещается перевозка пассажирскими лифтами строительных материалов и отходов без упаковки. С целью избегания перегруза лифта перевозка тяжелых и габаритных предметов должна осуществляться в присутствии лифтера. Перевозка в пассажирских лифтах песка, цемента и других сыпучих смесей не допускается.

9. Запрещается заезд или стоянка (в том числе для разгрузки и погрузки) любой грузовой или специальной техники грузоподъемностью более 1,5 тонн на площадках, выложенных брусчаткой.

10. Запрещается производство работ с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимых уровней шума и вибрации.

11. Запрещается производство работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушение стен и потолков.

12. Запрещается производство работ повышенной опасности (газоэлектросварка, резка, пайка, замена газового оборудования и т.д.) лицами, не имеющими соответствующей квалификации, а также с нарушением требований действующих правил пожарной безопасности.

13. Запрещается выбрасывать мусор в окна или на территорию ЖК Суханово Парк.

14. Запрещается самовольное отключение или подключение к действующим сетям передачи коммунальных ресурсов, приборам учета и т.п.

15. Запрещается хранение в доме (квартире, ином нежилом помещении) токсичных и легковоспламеняемых материалов и жидкостей.

16. Подрядчик, производящий работы, обязан оформить список всех своих рабочих для прохождения на территорию ЖК Суханово Парк, а также оформить список автотранспорта с указанием регистрационных знаков для въезда на территорию.

17. Стоянка автомашин допускается только на территории участка домовладельца (где домовладение обладает участком) или на специально отведенных площадках. Стоянка автомашин на дорогах общего пользования запрещается.

18. Заезд спецавтотехники (бетоновозы, тяжелые фургоны и др.) осуществляется только с разрешения поста охраны в сопровождении их до участка представителем Подрядчика.

19. Использование дорог общего пользования для проезда большегрузных автомашин, в т.ч. бетоновозов, тяжелых фургонов и т.п., в период паводка и в весенний период запрещено. Срок ограничения проезда определяется приказом управляющей компании.

20. Запрещается производить чистку и помывку спецавтотехники и автомашин на территории ЖК Суханово Парк.

21. Если во время работы или передвижения спецавтотехники или автомобилей был причинен ущерб дорожному полотну, деревьям, столбам или другим объектам инфраструктуры на Подрядчика и домовладельца (солидарно), возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба.

22. Проживающие в домовладении рабочие должны соблюдать санитарно-технические и противопожарные нормы, соблюдать порядок, установленный в Правилах проживания в Поселке и настоящим Регламентом и иметь соответствующие документы на право проведения работ.

23. Все домовладения во время проведения ремонтно-строительных работ должны быть оборудованы средствами пожаротушения.

24. При нарушении Подрядчиком норм пожарной безопасности и санитарных норм, представитель управляющей компании выписывает предписание на устранение замечаний, которые должны быть устранены подрядчиком немедленно.

25. Весь строительный материал должен быть складирован в домовладении. Категорически запрещается складирование строительных материалов перед домовладением со стороны подъездов. Допускается складирование строительных материалов и инструментов в специальных контейнерах, установленных управляющей компанией по заявлению домовладельца.

26. В случае кражи или иной пропажи строительного материала или инструмента, подрядчик или домовладелец должен сообщить об этом на КПП и остановить письменное заявление с перечнем похищенного в целях возможного обнаружения краденного при прохождении КПП другими лицами.

27. Не допускается нахождение лиц на территории ЖК Суханово Парк в нетрезвом состоянии.

28. В случае выявления нарушений со стороны Подрядчика, управляющая компания имеет право остановить работы, производимые Подрядчиком или домовладельцем.

29. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии, оформляются сотрудниками Исполнителя соответствующими актами в письменном виде.

30. Неотъемлемым требованием для Подрядчика со стороны управляющей компании являются следующие условия:

- не допускать загрязнения и производить уборку дороги общего пользования в непосредственной близости с домовладением;

- иметь необходимые разрешения и допуски на работу с механизмами, иметь лицензии и допуски на производимые работы;

- выполнять все предписания управляющей компании, а в случае возникновения спора, создавать комиссию из представителей Правообладателя, управляющей компании и Подрядчика или домовладельца.

31. Не допускается разбрасывание на участке и территории ЖК Суханово Парк строительных материалов, мусора, пищевых и прочих отходов.

32. Запрещается производить загрязнение участка, дорог и прилегающей территории продуктами жизнедеятельности.

33. Подрядчик должен держать подходы к центральным крыльцам и подъезды к гаражам, а так же съезды на участки постоянно свободными от снега, грунта и строительного материала.

34. В случае нарушения санитарно-технических норм на строительных площадках управляющая компания вправе требовать устранения допущенных нарушений, в случае если Подрядчик не устраняет нарушения, управляющая компания вправе остановить работы осуществляемые Подрядчиком, с обязательным последующим уведомлением Домовладельца.

35. Установка наружных элементов систем кондиционирования должна производиться в строгом соответствии с рекомендациями организации-застройщика. При нарушении этих рекомендаций гарантийные обязательства организации-застройщика могут быть сняты.

36. В случае переноса газового оборудования проект такого переноса должен быть согласован в соответствии с действующим законодательством, а также с Управляющей организацией.

37. Без письменного разрешения Управляющей организации не производить самовольное подключение к инженерным сетям и самовольное использование электрической, тепловой энергии, газа, воды, канализации и прочее.

38. При производстве работ без согласования в установленном настоящими Правилами порядке, гарантийные обязательства, установленные Застройщиком прекращаются.

IV. Завершение работ.

По окончании работ Пользователь должен:

1. Сообщить Исполнителю о завершении работ, написав соответствующее заявление.

2. Организовать уборку прилегающей территории от мусора, отходов, строительных материалов и прочего.

3. Вывезти остатки строительных материалов.

4. Аннулировать через управляющую компанию список рабочих и подрядчиков, допущенных в домовладение для выполнения работ.

5. Передать обратно имущество, бравшееся в пользование у управляющей компании.

6. Восстановить, в случае повреждения, объекты инфраструктуры, покрытия или имущество, подвергшееся повреждению, независимо от его принадлежности.

подпись

(Ф.И.О.)

подпись

Горчаков А. В.
(Ф.И.О.)

подпись

Шаляпин В. Л.
(Ф.И.О.)

Правила проживания в жилом комплексе «Суханово Парк»

Настоящие правила регламентируют взаимоотношения, поведение, соблюдение охранного режима всеми собственниками домовладений (квартир, иных нежилых помещений) - «Пользователями», их родственниками, друзьями, гостями, рабочими и т.д. проживающими или находящимися на территории жилого комплекса «Суханово Парк», по отношению друг к другу, общему имуществу, объектам общей инфраструктуры.

Целью данных правил является создание максимально комфортной, безопасной и безконфликтной атмосферы проживания и нахождения как всех, так и каждого человека на территории ЖК Суханово Парк.

I. Правила проживания.

Пользователи, их родственники, гости, сотрудники и т.п. обязаны соблюдать чистоту и порядок на общих территориях поселка. Запрещается мытье автомобилей, другой техники и т.п. на дорогах и других общих территориях поселка, складирование любого мусора и стройматериалов на общих территориях, в том числе вдоль дорог, на земельных участках между забором собственника и дорогой и т.п., загромождать подъезды для специальной техники и снегоуборочных машин. Бытовой мусор необходимо складировать в специально отведенных для этих целей местах в специальные контейнеры. Запрещается выбрасывать листву, снег и т.п. с участков собственников на общественные территории (за забор), а также засорять чем-либо ливневую канализацию, которую необходимо периодически очищать для сохранения свободного оттока воды. Строительный мусор, лишняя земля и т.п. должны вывозиться с территории собственников самостоятельно и за свой счет. Заказ контейнера для мусора осуществляется собственником по согласованию с Исполнителем.

Собственники обязаны предотвращать порчу общего имущества такого как: дороги, коммуникации, детские площадки, газоны, различные насаждения и т.п.

Парковка автомобилей собственников и гостей должна производиться на территории домовладений Пользователей или на гостевой парковке. Запрещается парковать автомобили и другой транспорт вдоль дорог общего пользования.

Пользователи, их родственники, гости, сотрудники и т.д. обязаны соблюдать тишину. Запрещается движение (катание) взрослых и несовершеннолетних на автомобилях с поврежденным глушителем, а также мотоциклах, мотороллерах, мопедах и прочей автотехники, производящих повышенный шум, по дорогам поселка в любое время суток. Родители несут ответственность за нахождение и поведение детей на общих территориях поселка без присмотра взрослых. При проведении различных праздничных мероприятий запрещается включать слишком громкую музыку в течение дня. Необходимо выключать громкую музыку и не производить другой шум после 19.00. Запрещены шумовые работы с 13.00 до 15.00 часов ежедневно.

С 19.00 до 09.00 любой громкий шум на территории поселка запрещен.

С целью соблюдения пожарной безопасности и предотвращения травмы людей запрещается использование любой пиротехнической продукции (фейерверки, ракеты и т.п.) на территории поселка.

Пользователь несет бремя расходов по содержанию, ремонту общего имущества, переданного ему в пользование, охране Жилого комплекса в соответствии со своей долей участия, пропорциональной общей площади его домовладения (квартиры). Неиспользование Пользователем принадлежащих ему объектов недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Пользователя полностью или частично от долевого участия в расходах на оплату услуг по комплексному обслуживанию ЖК Суханово Парк.

Обязанности Пользователей:

Пользователи обязаны своевременно сообщать Управляющей компании о смене Собственников и о количестве проживающих в жилых помещениях лиц.

Пользователи обязаны предоставить в Управляющую компанию контактные телефоны для экстренной связи в случае возникновения аварийной ситуации, связанной с принадлежащими ему объектами недвижимости, и прочих непредвиденных ситуаций.

Запрещается использовать жилые помещения для производственных или других коммерческих целей, в том числе размещение рекламы без согласования с Управляющей компанией.

В соответствии с правилами и нормами эксплуатации ремонта жилого фонда, Пользователи обязаны осуществлять профилактическое обслуживание и обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в принадлежащих им помещениях; своевременно проводить подготовку этого оборудования и принадлежащих им жилых помещений к эксплуатации в зимних условиях. При временном отсутствии исполнять обязанности по отоплению жилых помещений для поддержания нормальной температуры в них в целях обеспечения сохранности жилого дома; в случае возложения этих обязанностей на третьих лиц, извещать об этом Управляющую компанию.

Пользователь обязан предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Управляющей компанией, необходимые неотложные меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу Жилого комплекса; содержать в чистоте и порядке придомовые земельные участки.

Каждый Пользователь обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке, таким образом, чтобы он сочетался с окружающей застройкой и соответствовал утвержденному в установленном порядке архитектурному проекту.

Пользователи обязаны содержать фасады принадлежащих им квартир в порядке: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) должны быть целыми. Изгороди и заборы должны также постоянно поддерживаться в порядке – своевременно окрашиваться и ремонтироваться.

В темное время суток парадный вход и въезд в гараж должны освещаться.

Детские площадки предназначены для проведения досуга и отдыха детей. На детской площадке запрещается: распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии; курить; засорять территорию детской площадки; выражаться нецензурными выражениями; выгуливать домашних животных.

Каждый Пользователь обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, самостоятельно, или по отдельному договору с Управляющей компанией, обеспечивать его своевременную уборку. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Пользователем таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.

Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется Управляющей компанией, либо специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров осуществляется Управляющей компанией.

Лесная зона является общедоступной зоной отдыха жителей Жилого комплекса. При отдыхе в лесной зоне должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности. Пользователи обязаны убрать мусор, образовавшийся в процессе их отдыха.

Все Пользователи помещений Жилого комплекса должны использовать общественные или персональные технические средства в соответствии с настоящими правилами и любыми специальными инструкциями, прилагающимися к этому оборудованию. О повреждениях водопровода, канализационной системы, электропроводки необходимо сообщить Управляющей компании и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

При утечке воды внутри помещения находящиеся в нем обязаны:

- Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубопровода
- Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей компании
- Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован
- Не производить самостоятельно ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность

При обнаружении неисправности в электросети и приборах освещения установить (по возможности) причину неисправности и сообщить о ней в диспетчерскую службу Управляющей компании.

При обнаружении запаха газа в помещении:

- Незамедлительно известить диспетчерскую службу Управляющей компании
- Вывести всех находящихся в помещении людей на улицу
- Отключить подачу электроэнергии и исключить любую возможность возникновения открытого огня
- Открыть окна и двери в помещении, в котором находится газовое оборудование, обеспечить приток воздуха в данное помещение
- Не предпринимать попыток самостоятельно произвести ремонт до приезда аварийной службы

II. Правила эксплуатации.

Пользователи несут материальную ответственность за поломку или разрушение любого объекта общей инфраструктуры, таких как сетей водопровода, канализации, ливневые сети, очистные сооружения, электрические, телефонные и др. слаботочные сети, газопровод низкого давления и ГРП, асфальтового покрытия дорог и бордюров, озеленения земель общего пользования, зданий КПП, административного здания, заборов, шлагбаумов, ворот КПП и т.п. При выявлении перечисленных неисправностей и поломок, Исполнитель составляет соответствующий акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу Объекта инфраструктуры ЖК Суханово Парк. Пользователям запрещается предпринимать какие-либо действия, создающие дополнительную нагрузку на инженерные сети и оборудование в поселке.

Пользователи обязаны проинструктировать своих родственников и посетителей о запрете слива жидкостей, способных причинить ущерб или вызвать разрушение сантехнического и инженерного оборудования, в раковины и унитазы, а также сброса в них предметов, способствующих засорению слива и образования засоров на магистралях. В случае засорения слива до магистрального колодца, произошедшего по вине Пользователя, Пользователь за свой счет устраняет указанное повреждение своими силами, или силами Исполнителя по письменной заявке и с оплатой дополнительной услуги. Пользователь несет ответственность за надлежащее состояние и функционирование канализационного слива до ближайшего колодца.

В случаях обнаружения возникновения неисправностей или аварийных ситуаций в состоянии и работе инженерных систем и оборудования других конструктивных элементов на территории ЖК Суханово Парк, Пользователь обязан немедленно информировать о таких повреждениях и ситуациях Исполнителя.

Проезд крупнотоннажной техники осуществляется с согласия Исполнителя с соблюдением всех правил проезда и эксплуатации указанной техники с целью предотвращения повреждения общей инфраструктуры и Объектов инфраструктуры ЖК Суханово Парк. В случае возникновения таких повреждений Пользователь обязан возместить ущерб или восстановить повреждения за свой счет.

Скорость движения любого транспорта по территории ЖК Суханово Парк установлена не более 20 км/час.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, предприятий, учреждений, организаций.

Пользователь имеет право производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций.

Не допускается изменение цвета и конструкций фасада, первоначально обозначенного проектом.

Не допускается размещение рекламы в ЖК «Суханово Парк», в том числе на всех элементах зданий (фасады, входные группы, окна и т.д.) и инфраструктуры без согласования с Управляющей компанией.

Не допускается установка (переустановка) окон, отличающихся по конфигурации и цвету от окон, запланированных проектом, так как подобные изменения могут негативно сказаться на внешнем виде жилого комплекса.

Не допускается сносить и/или изменять заборы и ограждения без предварительного согласования с Управляющей компанией, так как подобные изменения могут нарушить архитектурную целостность жилого комплекса и, следовательно, противоречат интересам других Пользователей.

Снос ограждений и заборов возможен только с целью объединения участков, в случае если Пользователь приобрел несколько прилегающих друг к другу домовладений. Снос и восстановление производится силами Пользователя.

Все изменения ландшафтного дизайна территории, прилегающей к домовладению не должны нарушать общую концепцию ландшафтного дизайна поселка, и согласовываются с Управляющей компанией.

Капитальные строения на придомовом участке собственника не должны превышать высоту 1,8 метра. Установлено ограничение по высоте забора на участке, прилегающем к домовладению, оно не должно превышать 1,5м в высоту и выполняется из сетчатого материала зеленого цвета.

В случаи выявления нарушений по планировке ландшафтного дизайна и установке ограждения несоответствующего плану, домовладелец должен устранить нарушения за свой счет в сроки, указанные Управляющей компанией.

В случае отказа домовладельца от устранения нарушений Управляющая компания оставляет за собой право устранить нарушения самостоятельно, в том числе с привлечением сторонней подрядной организации. Затраты на устранения будут взысканы с домовладельца, путем начисления платы за предоставление дополнительных услуг и включены в оплату обслуживания. Стоимость работ по устранению нарушений оплачивается вместе с текущими платежами.

Места установки внешних блоков кондиционеров в домовладении должны быть согласованы с Застройщиком и Управляющей компанией. Не допускается установка кондиционеров на фасадной части дома.

Запрещена установка антенн и спутниковых тарелок.

III. Правила ведения всех строительных, озеленительных работ, оказание всевозможных сервисных услуг и т. п.

Проведение любого рода строительных, ремонтных и восстановительных работ на территории ЖК Суханово Парк осуществляется Пользователем или привлекаемыми им третьими лицами (подрядными организациями), имеющими лицензии и разрешения на выполнение соответствующего вида работ при условии соблюдения Регламента проведения ремонтных и строительных работ.

В случае привлечения Пользователем к проведению строительных работ на территории частной собственности третьих лиц (подрядные организации), Пользователь несет ответственность за действие таких лиц и организаций как за свои собственные. В случае если действиями привлеченных Пользователем подрядных организаций нанесен ущерб инженерным системам и оборудованию, конструктивным элементам инфраструктуры ЖК Суханово Парк, Пользователь за свой счет возмещает причиненный ущерб.

Пользователи обязаны назначить ответственного за работы, проинструктировать сотрудников строительных бригад, озеленителей, любых других рабочих проводящих работы на территории земельного участка или дома Пользователя и ознакомить их с правилами поведения на территории ЖК Суханово Парк.

IV. Правила пожарной безопасности

Все лица, находящиеся на территории ЖК Суханово Парк обязаны:

-соблюдать требования пожарной безопасности на общих территориях ЖК Суханово Парк, а также на территориях Домовладений;

-соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, при проведении работ с легковоспламеняющимися (далее по тексту – «ЛВЖ») и горючими жидкостями (далее по тексту – «ГЖ»), другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

На территории ЖК Суханово Парк запрещается:

-хранение ЛВЖ и ГЖ, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, и других взрывопожароопасных веществ и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах и согласованных с Исполнителем;

-размещать автотранспорт на длительное время на улицах ЖК Суханово Парк, при разгрузке/погрузке строительных материалов.

При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

-использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару.

-эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;

-пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты.

При обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) Пользователь обязан:

-незамедлительно уведомить об этом Исполнителя и охрану поселка, известить по телефону пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свои Ф.И.О., и принадлежность к объекту);

-принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.

-в случае возникновения/существования угрозы жизни и здоровья людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;

-осуществлять совместно с Исполнителем общее руководство по тушению пожара до прибытия подразделения пожарной охраны;

-организовать совместно с Исполнителем встречу подразделения пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара;

-сообщать подразделениям пожарной охраны, привлекаемым для тушения пожара и проведения связанных с ними первоочередных аварийно-спасательных работ, сведения о хранящихся на объекте опасных (взрывоопасных), взрывчатых, сильнодействующих ядовитых веществах, необходимые для обеспечения безопасности личного состава.

Пользователю и третьим лицам осуществляющим работы или оказывающим услуги по заказу Пользователя запрещается на территории ЖК Суханово Парк:

- загромождать выездные ворота и проезды;
- заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;
- хранить тару из-под горючего, масло, а также горючее и масла;
- подогревать двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;
- нахождение транспортных средств, предназначенных для перевозки легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей и горючих газов;
- сжигать отходы и тару;
- устраивать свалки горючих и других отходов.

V. Правила содержания животных.

Содержание собак и кошек допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах. Владельцы животных должны обеспечить надлежащие меры по предотвращению возможности проникновения своих животных за пределы частных домовладений. За пределами личных участков на территории Поселка для собак необходимо использовать поводок, а для крупных пород – намордник.

За несоблюдение правил содержания животных, предусмотренных настоящей главой, владельцы животных несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Вред, причиненный животным здоровью граждан или ущерб имуществу, возмещается владельцами этих животных.

Владельцам животных необходимо:

при загрязнении животными общедоступной территории и элементов (форм) благоустройства территории Поселка, принять меры по уборке загрязнения/экскрементов, оставленных животным.

VI. Порядок посещения жилых домов/нежилых помещений сотрудниками Управляющей организации.

Житель допускает представителей **Управляющей организации** для работы с установками электро-, тепло -, водо-, и газоснабжения, канализации, слаботочных сетей для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в следующем порядке:

- для проведения плановых работ по обслуживанию оборудования в жилом доме и на земельном участке, прилегающем к жилому дому, после получения уведомления **Управляющей организации** о необходимости таких работ, дате и времени их проведения, но не менее чем за 2 (два) рабочих дня до предлагаемой даты осуществления таких работ;

- для проведения аварийных работ **Управляющая организация** направляет необходимых специалистов в жилой дом немедленно. **Житель** при приеме жилого дома в эксплуатацию сдает один экземпляр ключей в **Управляющую организацию**. В этом случае при возникновении аварийной или иной ситуации, требующей немедленного реагирования, в случае отсутствия **Жителей** в жилом доме, в ночное время – дежурная смена **Управляющей организации** имеет право воспользоваться ключами помещения жилого дома для устранения аварии. Представители **Управляющей организации**, допущенные для устранения аварийной ситуации и/или ее причин, не несут ответственности за сохранность жилого дома (в том числе ее конструктивных частей), элементов отделки жилого дома и находящегося в жилом доме имущества, повреждения которым нанесены аварийной ситуацией. Для целей применения нормы, изложенной в настоящем пункте, под аварийной ситуацией следует понимать наступление или угрозу наступления обстоятельств (в том числе получение информации об этом от третьих лиц), которые могут повлечь нанесение ущерба жилым помещениям и/или находящемуся в них имуществу, расположенным на территории Поселка.

VII. Порядок действий при обнаружении подозрительных предметов и/или людей.

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут быть взрывными устройствами. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п. Если обнаруженный предмет кажется вам подозрительным, то:

Незамедлительно сообщить в службу охраны Исполнителя.

Не трогать, не вскрывать и не передвигать находку.

Зафиксировать время обнаружения находки.

Постараться сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

Обязательно дождаться прибытия тревожной группы или специальных подразделений УВД.

В случае обнаружения факта незаконного проникновения на территорию жилого комплекса посторонних, а также в случае встречи незнакомых или подозрительных лиц на территории комплекса, незамедлительно сообщить в службу охраны Исполнителя

подпись

(Ф.И.О.)

подпись

Горчаков А. В.
(Ф.И.О.)

подпись

Шаляпин В.Л.
(Ф.И.О.)

№ _____ от " _____ " _____ 2015 г.

Размер предварительной оплаты

В день подписания Акта приемки дома (квартиры/нежилого помещения) в эксплуатацию Пользователь вносит предоплату:

- 1) Пользователь оплачивает Исполнителю:
- 5 000 (пять тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается), авансом за 1 контейнер для крупногабаритного мусора объемом 8 м³

подпись

(Ф.И.О.)

подпись

Горчаков А. В.
(Ф.И.О.)

подпись

Шаляпин В.Л.
(Ф.И.О.)

Логин:

Пароль: