

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в МКД

г.Казань

« ____ » _____ 2020

ООО Управляющая компания «Сервис Индустрия», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), в лице директора Рожко Михаила Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Казань, ул.Карбышева, д.50 (далее – Объект управления, МКД), в лице председателя совета МКД _____, действующего на основании Протокола Общего собрания собственников помещений в МКД от _____.2020 №____, именуемые в дальнейшем Собственники, с другой стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, договор управления МКД) о нижеследующем::

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД от _____. 2020 № ____.

1.2. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД, а также лиц, принявших от застройщика помещение по акту приема-передачи, но на день заключения настоящего Договора не зарегистрировавших право собственности на помещение в установленном порядке.

1.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от _____.20__ № _____.

1.4. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются положениями:

- Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ);
- Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);
- постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановления Правительства РФ 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.6. Подписанием договора Собственники выражают согласие на передачу и обработку персональных данных с целью совершения действий при:

- формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор;
- размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;
- ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целями заключения настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, предоставления коммунальных и иных услуг Собственникам и лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (потребителям).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;

– обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД;

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества МКД определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их оказания указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД в объеме не менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденное постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.5. Качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в Постановлении Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

2.6. Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей определены в соответствующем Акте, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

2.7. Управляющая организация обязана приступить к управлению с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация обязана:**

3.1.1 Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 4 к Договору).

3.1.2 Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ;

3.1.3 Выполнять работы и/или оказывать услуги по управлению МКД в интересах и с наибольшей выгодой для Собственников.

3.1.4 Путем заключения с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) соответствующих договоров обеспечить предоставление Собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) обращение с твердыми коммунальными отходами

за исключением случаев заключения Собственниками прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, предусмотренном ст.157.2 ЖК РФ.

3.1.5. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении

режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за 10 рабочих дней до такого изменения/начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и на официальном сайте УК.

3.1.6. Обеспечивать реализацию решений, принимаемых общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе по вопросам использования и распоряжения общим имуществом в МКД в соответствии с п.3.1.20 настоящего Договора.

3.1.7. Проводить в присутствии представителя Совета дома текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества. В случае выявления фактов причинения ущерба общему имуществу либо несанкционированного его использования выдавать предписания об устранении нарушений и контролировать исполнение такие предписаний.

3.1.8. В течение месяца с момента начала управления МКД провести комиссионное обследование общего имущества МКД с обязательным участием представителей Совета дома и составить перечень выявленных строительных недостатков с дальнейшим предъявлением к застройщику МКД требования об их устранении в согласованные с Советом дома сроки, в том числе путем инициирования судебного процесса в случае отказа застройщика устранить нарушения в добровольном порядке.

3.1.9. Осуществлять прием показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи таких сведений (телефон, сеть Интернет и др.).

3.1.10. Осуществлять начисление и сбор платежей Собственников (пользователей) помещений за жилищно-коммунальные услуги. Не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, производить выставление расчетных документов для оплаты услуг и работ по настоящему договору.

3.1.11. Производить перерасчет размера платы за помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения Собственника в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом помещении.

При этом по письменному заявлению Собственника излишне уплаченные Собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.12. В соответствии с письменным распоряжением Собственника принимать плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих Собственнику.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Форма Отчета управляющей организации согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. N 882/пр "Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" (форма 2.8);

3.1.14. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.15. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа управления обязана передать

техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо ЖК, ЖСК, либо в случае непосредственного управления МКД одному из собственников помещений в МКД, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД.

3.1.16. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

3.1.17. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений Собственников и пользователей помещений в МКД.

По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представлять собственникам и пользователям помещений информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения).

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки.

Рассмотрение обращений по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416, составляет не более 10 (десяти) рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

По своему усмотрению ответы на наиболее часто задаваемые вопросы Управляющая организация размещает на своем официальном сайте в сети Интернет.

3.1.18. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений в МКД на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.19. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.1.20. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация при необходимости направляет уведомления о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию и совет МКД.

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются на нужды дома и достижение целей управления МКД, в том числе на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. При этом размер вознаграждения Управляющей организации определяется на основании решения Совета дома, принятого большинством голосов, и не может превышать 20% от вырученной по такому договору суммы.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД, на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов Собственников в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, причиненного общему имуществу ущерба.

3.1.21. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта. В акте ввода в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета в обязательном порядке указываются начальные показания такого прибора.

Также Управляющая организация обязана осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.22. Выдавать в день обращения копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.23. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения Собственника, а также производить проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

3.1.24. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.25. На основании заявки Собственника составлять Акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.26. Ежемесячно снимать показания общедомового прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

При этом по требованию Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения ему предоставляется возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета.

Сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета сохраняется Управляющей организацией в течение не менее 3 (трех) лет.

3.1.27. Предоставлять Собственнику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета, о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды за расчетный период, запрашиваемый Собственником.

3.1.28. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.29. Осуществлять взаимодействие с представителями совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе по следующим направлениям:

- а) совместное обсуждение предложений о порядке пользования общим имуществом в МКД (в том числе земельным участком, на котором расположен МКД), о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обсуждение проектов договоров, заключаемых в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;

б) осуществления контроля за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

3.1.30. Обеспечить проведение ежегодного общего собрания собственников помещений в МКД в течение в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, предусмотренном ст.45 ЖК РФ.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.1. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.2. Направлять председателю совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.3. Направлять председателю совета МКД предложения по изменению условий настоящего Договора для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД

3.2.4. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое Собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.2.5. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

3.2.6. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в том числе в судебном порядке.

3.2.7. Требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.8. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

3.2.9. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

3.2.10. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.11. Оказывать Собственнику иные услуги, выполнять по поручению Собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

3.2.12. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

3.2.13. При наличии решения общего собрания собственников помещений в МКД выделить и оснастить специальные места для курения на открытом воздухе или в изолированных помещениях общего пользования, которые оборудованы системами вентиляции.

3.2.14. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.2.15. Не чаще 1 раза в 3 месяца проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных Собственником сведений о показаниях таких приборов и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки. В случае недостоверности данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учёта.

3.2.16. Своими силами и за свой счет осуществлять мероприятия, направленные на устранение и предупреждение причин, влекущих нарушение Собственниками требований законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности (Приложение №6).

3.2.17. Требовать возмещения убытков, понесенных в связи с привлечением Управляющей организации к ответственности за нарушения требований пожарной безопасности, возникших по причине несоблюдения Собственниками законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности.

3.2.18. Созывать по своей инициативе общее собрание собственников помещений в МКД, в том числе по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания.

3.2.19. Требовать от Собственников приведения внутриквартирных инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов в соответствие с технической документацией на помещение, если это оказывает влияние на работу общедомовых инженерных систем, состояние конструктивных элементов МКД и качество оказываемых Управляющей организацией услуг по настоящему Договору.

3.2.20. Аккумулировать денежные средства фонда капитального ремонта Собственников помещений в МКД в целях проведения капитального ремонта способом и в порядке, определяемом решением общего собрания собственников помещений в МКД.

3.2.21. Оставлять в своем распоряжении 20% экономии, если по результатам исполнения договора управления в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении данного договора фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и выполненных работ по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества в доме. Остальные 80% экономии не поступают в распоряжение управляющей организации и расходуются по решению общего собрания собственников на нужды МКД.

3.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.2.23. При возникновении необходимости изготовить отсутствующую проектную, техническую, а так же исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом за счет денежных средств собственников, собранных по статье «техническое обслуживание».

3.2.24. Выступать в защиту прав собственников перед действиями предудущих управляющих организаций.

3.3. В рамках настоящего Договора **Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение этих правил лицами, проживающими в его помещении, в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.2. Ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчетным, вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.3. Ежемесячно снимать показания индивидуального (квартирного) прибора учета и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 25 числа текущего месяца.

3.3.4. Своевременно информировать УО о смене Собственника жилого помещения и предоставлять в УО необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в АДС, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального(квартирного) прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные (квартирные) приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника индивидуальных (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, а также по письменному запросу Управляющей организации направлять копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки.

3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца.

3.3.11. Своевременно предоставлять документы о регистрации по месту жительства, документы, подтверждающие право на льготы, документы о начислении субсидий.

3.3.12.. Осуществлять за свой счет содержание и ремонт принадлежащих им помещений и находящегося внутри него инженерного оборудования, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.13. Не нарушать фасад и другие конструктивные элементы общего имущества собственников помещений в МКД. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведённые для этого места.

3.3.14. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.15. При наличии домашних животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания в помещении и в местах общего пользования. Выгул домашних животных производить вне территории детской площадки.

3.3.16. В случае непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества и (или) коммунальных услуг, либо предоставления услуг ненадлежащего качества незамедлительно сообщать об этом в Управляющую организацию для участия её представителя в осмотрах и составлении соответствующих актов.

3.3.17. Выполнять законные требования и предписания Управляющей организации, выдаваемые ею в целях надлежащего оказания услуг по настоящему Договору.

3.3.18. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.3.19 Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам оказываемым ему обслуживающим персоналом Управляющей организации или её подрядными организациями, производятся собственником на счет исполнителя работ по расценкам, утвержденным Управляющей компанией.

3.3.20 Не производить установку на фасаде МКД: спутниковых антенн, радио приемников, кондиционеров без согласования с Управляющей организацией.

3.4. В рамках настоящего Договора **Собственник вправе:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах жилищные и коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых по настоящему Договору услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.3. Своевременно получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.4. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

3.4.5. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.4.6. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Управляющей организации с заявлением об изменении размера платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору.

Заявление об изменении размера указанной платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации Управляющей организацией.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством РФ.

3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.

3.4.8. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.15. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.5. В рамках настоящего Договора Собственник **не вправе**:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников и пользователей помещений в МКД.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку помещения без соответствующих разрешительных документов.

3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.7. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.9. Создавать повышенный шум в помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 6.00 в будни и с 22.00 до 9.00 в выходные и праздничные дни, а также во время дневного отдыха с 13.00 до 15.00 в случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД соответствующего решения).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя (ч. 2 ст.154 ЖК РФ):

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

4.2. Расчётный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему договору, составляет один календарный месяц.

4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчетным, на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в ГИС ЖКХ), представленных не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в ГИС ЖКХ, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

В случаях заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и (или) региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами плата за коммунальные услуги вносится собственниками соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору.

4.4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме, а также стоимость работ и услуг по управлению МКД, определяется и утверждается решением Общего собрания собственников помещений в МКД по предложению Управляющей организации. Первоначальная

стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется согласно приложению №4 - без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя отдельно плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, при условии, что конструктивные особенности дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества. Размер этой платы определяется на основании требований ч.9.2 ст.156 ЖК РФ, начисление происходит в платежном документе отдельными строками от платы за остальные работы и услуги по содержанию и ремонту, размер которой определен приложением №4.

4.5. В случае если собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решение об установлении размера стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также стоимости работ и услуг по управлению МКД на следующий год, то Управляющая организация осуществляет расчеты в соответствии с ранее утвержденным собственниками размером платы (за прежний период). Если собственниками помещений ранее размер платы не утверждался или решение общего собрания собственников в части утверждения размера платы признано ничтожным, Управляющая организация осуществляет расчеты по ценам, установленным уполномоченным органом в порядке, предусмотренном ч.4 ст.158 ЖК РФ.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией и региональным оператором по обращению с ТКО в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании цен (тарифов).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное, предварительно уведомив об этом Собственника не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

4.8. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме жилищной или коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

При этом услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в Акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

4.9. Неиспользование Собственником занимаемого им помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.10. Взносы на капитальный ремонт подлежат начислению в случае принятия общим собранием собственников соответствующего решения, содержащего ставку и срок начисления. При возникновении документально подтвержденной необходимости немедленного проведения капитального ремонта общего имущества МКД (в т. ч. при ликвидации последствий аварий), непроведение которого может повлечь за собой причинение значительного ущерба общему имуществу МКД, имуществу Собственников и пользователей помещений МКД и (или) их жизни и здоровью, Управляющая организация вправе произвести соответствующие работы без получения предварительного согласия Собственников,

выраженного в виде решения общего собрания собственников помещений в МКД. В этом случае компенсация Собственниками стоимости выполненных Управляющей организацией работ производится при условии документального подтверждения несения Управляющей организацией соответствующих расходов в заявленном размере путем внесения единовременного платежа либо предоставления рассрочки (включения в ЕПД части стоимости выполненных работ до полной их оплаты).

4.11. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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 90 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 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.12. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном разделе ЕПД. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.13. Статья «Капитальный ремонт» подлежит начислению в случае соответствующего решения общего собрания собственников Жилого дома, содержащего ставку и срок начисления. В случае возникновения необходимости немедленного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (в т. ч. в случае аварийной ситуации), не проведение которого может повлечь за собой причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома, имуществу проживающих или их жизни и здоровью, - Управляющая компания вправе произвести работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома без получения предварительного согласия большинства собственников, выраженного в виде решения общего собрания собственников. В этом случае компенсация произведенного капитального ремонта производится согласно сметы Управляющей компании. Компенсация стоимости капитального ремонта производится Собственником как единовременно, так и с рассрочкой платежа - путем ежемесячной оплаты части стоимости капитального ремонта, включенной в ежемесячную квитанцию на оплату ЖКУ. Порядок компенсации определяется Управляющей компанией.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками и Советом дома путем:

- проверки при подписании председателем Советом дома актов приема-передачи работ/оказания услуг по настоящему Договору, указании в них своих замечаний. В случае отсутствия замечаний работы считаются выполненными, а услуги – оказанными в необходимом объеме и надлежащего качества;

- совместных осмотров общего имущества, проверок технического состояния дома, инженерного оборудования;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в Управляющую организацию. Данные обращения рассматриваются в сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также иными нормативно-правовыми актами в зависимости от содержания обращений;

- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством.

- личного присутствия во время выполнения работ/оказания услуг Управляющей организацией в случаях, если это не противоречит действующим правовым актам, техническим регламентам и т. п., а также использования средства видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния МКД и, при необходимости, подписания таких актов;

- рассмотрения отчетов Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, подачи возражений и замечаний к таким отчетам;

- иными не противоречащими действующему законодательству РФ способами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от сторон обстоятельства.

При этом к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

6.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения Собственника в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.5. В случае изменения способа управления многоквартирным домом или выбора иной управляющей организации, компенсировать заёмные денежные средства, потраченные на производство капитального ремонта этого дома управляющей организацией в полном объёме пропорционально долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.6. При расторжении договора по любым основаниям, а также в связи с истечением срока его действия, если имеется разница между суммами, начисленными Собственникам по текущему ремонту, а также коммунальным услугам, и фактическими расходами Управляющей организации, Стороны обязаны согласовать порядок погашения образовавшейся разницы и дату расторжения договора, в соответствии с датой погашения. В случае, если стороны не согласовали порядок погашения разницы, Управляющая организация имеет право провести корректировку начислений Собственникам и сбор платежей на компенсацию затрат, в размере разницы между суммами, начисленными Собственникам по текущему ремонту, а также коммунальным услугам и фактическими расходами Управляющей организации на дату расторжения настоящего договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 2 (два) года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.2. Срок действия Договора может быть продлен на 2 (два) месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания договоров об управлении МКД или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

7.3.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

7.3.2. В судебном порядке.

7.3.3. В одностороннем внесудебном порядке в случаях, установленных положениями ЖК РФ, гражданского законодательства.

7.4. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за два месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

7.5. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор судебном порядке в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

– когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

7.6. По окончании действия Договора при отсутствии решения собрания собственников об избрании иного способа управления действие Договора продлевается на тот же срок.

7.7. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.8. В случае переплаты Собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.9. Изменения в договор управления вносятся по соглашению сторон путем утверждения отдельных изменений или новой редакции договора на общем собрании собственников помещений в МКД после обязательного согласования таких изменений с Управляющей организацией. Одностороннее изменение условий договора не допускается.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор от имени собственников помещений подписывается председателем совета многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пп.3 п.8 ст.161.1 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников помещений.

8.2. Собственники помещений в МКД вправе получить от Управляющей организации копию договора управления.

8.3. Представительство (офис) Управляющей организации находится по адресу

8.4. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

8.5. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

8.6. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 – Обязательство собственника помещения.

Приложение №2 - Состав Общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.

Приложение №3 – Акт разграничения балансовой принадлежности границ инженерных сетей, устройств

и оборудования.

Приложение №4 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию Общего

имущества, коммунальным услугам.

Приложение №5 - Согласие на обработку персональных данных

Приложение №6 – Инструкция о мерах пожарной безопасности.

Приложение №7 - Порядок взаимодействия Сторон при не предоставлении или некачественном предоставлении услуг/работ по договору управления, а также причинении ущерба имуществу Собственников, Общему

имуществу и имуществу третьих лиц.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Обязательство

Я, _____, являющийся собственником квартиры № _____ находящейся по адресу Республика Татарстан, город Казань, ул.Карбышева, д.50

...обязуюсь оплачивать коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию, вывоз строительного (в процессе отделки квартиры) мусора за квартиру с момента подписания акта приема передачи квартиры;

...обязуюсь выполнять ремонтно-отделочные работы в соответствии СНиП, обеспечить в квартире и на общедомовой территории строгое выполнение каждым работником бригады нижеперечисленных норм противопожарной и электро-безопасности, соблюдение мер техники безопасности и правил внутреннего порядка, установленного в ООО Управляющая компания «Сервис Индустрия»:

1. Работы по перепланировке и переоборудованию квартиры (перепланировка жилых помещений и мест общего пользования), в том числе:

- перенос или разборка перегородок;
- перенос или устройство дверных проемов;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет сноса встроенных шкафов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство тамбуров и переоборудование существующих и т.п.
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн, защитных сеток и т.п.)
- не нарушать целостность несущих железобетонных конструкций.

2. Переоборудование конвекторов системы отопления, вентиляционных шахт, противопожарной безопасности:

- перенос батарей отопления, переоборудование санузлов и ванн, прокладка новых трубопроводов;
- установка джакузи, душевых кабин, стиральных машин повышенной мощности и т.п.;
- не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений;
- не демонтировать систему обнаружения пожара в квартирах - пожарный извещатель.

3. Ремонтно-отделочные работы выполнять на основании нижеперечисленных правил:

- при использовании подъемника при погрузке/выгрузке грузов, обеспечить сохранность и целостность дверей и стеклопакетов, чистоту и порядок во всех общедомовых помещениях этажа;
- не производить слив цементных и иных растворов в систему канализации, не выбрасывать строительный мусор в мусоропровод;
- погрузку/выгрузку сыпучих смесей производить только в закрытых мешках;
- в пассажирском лифте перевоз любых строительных принадлежностей и проезд в грязной рабочей одежде и обуви запрещен!
- нести ответственность за поведение и действия, привлекаемых мной людей для проведения ремонтно-отделочных и погрузочно-разгрузочных работ, рабочих службы доставки и т.п. на территории жилого дома;
- складирование строительного мусора осуществлять в квартире. ЗАПРЕЩЕНО складирование строительного и иного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для
- сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории, согласно санитарным и пожарным норм содержания жилищного фонда;
- предоставлять информацию в Управляющую компанию о всех временно проживающих в квартире, в том числе и о рабочих в соответствии с правилами миграционного учета, производящих ремонтные работы;
- указать примерные сроки окончания ремонтно-отделочных работ в квартире;

- проводить шумные и громкие работы строго с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 21-00.

4. Обязуюсь не устанавливать кондиционеры и элементы антенн, а также иные устройства, нарушающие целостность и вид фасада здания без согласования с управляющей организацией.

5. После оформления документов права собственности на жилое помещение предоставить копии соответствующих документов, подтверждающих права собственности на жилое помещение, в бухгалтерию Управляющей компании.

_____ /

/ «___» _____ 2020г

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	РТ, г. Казань, Советский район, ул. Карбышева, д. 50
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3.	Серия, тип постройки	Многоквартирный дом
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Железобетонные блоки	хорошее
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	хорошее
3.	Перегородки	Кирпичные	хорошее
4.	Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные (другое)	Железобетонные	хорошее
5.	Крыша	Мягкое кровельное покрытие	хорошее
6.	Полы	Линолеум	хорошее
7.	Проемы: окна, двери (другое)	Окно, двери	хорошее
8.	Отделка внутренняя, наружная (другое)	Окраска	хорошее
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны, напольные электроплиты, телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)	Центральное отопление; Водопровод; Канализация; Электроосвещение; Радио; Телефон; Ванны (с газом., с дров. , кол., горяч. вод.); Вентиляция; Телевидение; Газ	хорошее
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных), отопление (от домовой котельной) печи, калориферы АГВ (другое)	+	хорошее
11.	Крыльца		хорошее

Акт
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
устройств и оборудования

ООО «УК «Сервис Индустрия», в лице директора Рожко Михаила Витальевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **Управляющая компания**, с одной стороны, и _____, именуемый(-ая)

в дальнейшем **«Собственник»**, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Собственником** обозначена в таблице настоящего акта.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа представителям Управляющей компании к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение **Собственника**.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компании**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** по статье «Содержание и текущий ремонт жилого помещения».
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компании**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей компании**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника** **.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилого фонда и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

Граница ответственности Собственника и Управляющей компании

	Граница ответственности Собственника	Граница ответственности Управляющей компании
Отопление	Первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от коллектора этажного	Резьба до первого отключающего устройства, расположенного на коллекторе этажном
Горячее водоснабжение	Первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от коллектора этажного (кран шаровой)	Резьба до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от коллектора этажного
Холодное водоснабжение	Первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от коллектора этажного (кран шаровой)	Резьба до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от коллектора этажного
Канализация	Первые стыки соединений, расположенные на ответвлениях от стояков	До первых стыков соединений, расположенных на ответвлениях от стояков
Электросеть	Вводной автомат в этажном щите	Кабельные наконечники вводного автомата в щите этажном

Директор _____ / _____ /

Собственник _____ / _____ /

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование работ (услуг)
1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных
3.	<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ); - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов
4.	<p>Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уведомление собственников помещений в многоквартирном доме; - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; - документальное оформление решений, принятых собранием; - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании
5.	<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определение способа оказания услуг и выполнения работ; - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с

	<p>ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);</p> <ul style="list-style-type: none"> - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом
7.	<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации
8.	<p>Обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; - раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731; - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке

Директор _____ / _____ /

Собственник _____ / _____ /

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
I. Санитарное содержание придомовой территории		
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД		
1.1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	
1.1.1.	Подметание свежевывпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
1.1.2.	Сдвигание свежевывпавшего снега	через 2 часа во время снегопада
1.1.3.	Сдвигание свежевывпавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
1.1.4.	Очистка территории от наледи и льда, в том числе отмосток и крышек колодцев	1 раз в двое суток во время гололеда
1.1.5.	Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
1.2.	Уборка контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов	1 раз в сутки
1.3.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.4.	Промывка урн	1 раз в месяц
1.5.	Удаление с крыш снега и наледей	По мере необходимости
1.6.	Очистка козырьков подъездов от наледи	По мере необходимости
1.7.	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД		
1.8.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	
1.9.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками	1 раз в сутки
1.10.	Уборка территории в дни с осадками	1 раз в сутки (не более 50% территории)
1.11.	Подметание и уборка территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
1.12.	Мойка придомовой территории	3 раза в теплый период
1.13.	Уборка мусора с газонов с транспортировкой в установленное место	1 раз в двое суток
1.14.	Полив газонов, зеленых насаждений	по мере необходимости
1.15.	Уход за зелеными насаждениями и газонами: выкашивание, рыхление	по мере необходимости
1.16.	Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев. Погрузка и вывоз обрезанных веток, спиленных деревьев	по мере необходимости
1.17.	Очистка площадки перед входом в подъезд многоквартирного дома. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в сутки
1.18.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.19.	Промывка урн	2 раза в месяц
1.20.	Уборка контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов	1 раз в сутки
1.21.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	1 раз в месяц
1.22.	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в теплый период
1.23.	Устройство клумб и подсыпка земли	в весенне-летний период
1.24.	Выполнение против опавдоковых мероприятий, в том числе размещение мостков	по мере необходимости
1.25.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
1.26.	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
II. Санитарное содержание подъездов		

2.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	3 раза в неделю
2.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раз в неделю
2.3.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2.4.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в неделю
2.5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
2.6.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в год
2.7.	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза в год
2.8.	Работы по дежурному освещению мест общего пользования	по мере необходимости
2.9.	Работы по дератизации и дезинсекции	4 и 6 раз в год
2.10.	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в месяц
2.11.	Сухая чистка шкафов электрощитовых	1 раз в год
III. Другие работы по содержанию общего имущества		
3.1.	по фундаментам, стенам и крышам	По мере выявления необходимости вмешательства, по результатам периодических (регламентных) осмотров
3.2.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	
3.3.	работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	
3.4.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	
3.5.	по окнам и дверям на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входным дверям в подъезды	
3.6.	по лестницам, пандусам, крыльцам, козырькам над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
3.7.	по полам (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	
3.8.	по стенам в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
3.9.	по системам водоснабжения, водоотведения (канализации), внутренним системам электроснабжения и электротехническим устройствам дома (например, щитовых)	
3.10.	по внутренним системам газоснабжения	
3.11.	по системам вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики	
3.12.	Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения, утепления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей	По подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний(весенне-летний) период
3.13.	Промывка и опрессовка систем водоснабжения	
3.14.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, ремонт просевших отмопок	1 раз в год
3.15.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	
3.16.	Непредвиденные работы по устранению аварий на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения в выходные и праздничные дни, ночное время по заявкам	Круглосуточно при возникновении аварийной ситуации
3.17.	Проверка исправности канализационных вытяжек	3 проверки в год
3.18.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 проверки в год
3.19.	Устранение аварий и выполнение заявок населения	По мере необходимости
3.20.	Техническое обслуживание ПЗУ (домофон)	По мере необходимости
3.21.	Техническое обслуживание телевизионной антенны	По мере необходимости

Директор _____ / _____ /
Собственник _____ / _____ /

СОГЛАСИЕ

на обработку персональных данных

(в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.)

1. Термины и определения

ЕРКЦ - Единый расчетно-кассовый центр

ИС - информационная система

ИСПДн - информационная система персональных данных

Оператор персональных данных (далее - Оператор) - ООО Управляющая компания «Сервис Индустрия», расположенное по адресу: РТ, Казань, ул. _____ - организация, осуществляющая обработку персональных данных

ПДн - персональные данные

Субъект персональных данных (далее - Субъект) - физическое лицо, чьи персональные данные обрабатывает Оператор персональных данных для достижения каких-либо коммерческих или иных целей. В данном случае - для предоставления доступа к сервису по расчету жилищно-коммунальных услуг

2. Данные Субъекта

Настоящее Соглашение определяет условия использования и обработки Оператором персональных данных Субъекта, в том числе с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет).

Я, _____ именуемый (-ая) **В** дальнейшем «Собственник», даю свое согласие Оператору на обработку моих персональных данных в ИСПДн на следующих условиях:

- Субъект дает согласие на обработку своих ПДн, т.е. совершение, в том числе следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, блокирование, уничтожение, а также на передачу такой информации третьим лицам и получение такой информации и документов от третьих лиц;

- Оператор персональных данных использует смешанную обработку ПДн (с использованием средств автоматизации и без использования таких средств);

- все персональные данные, указанные Субъектом, его представителем либо представляемым им юридическим или физическим лицом в договоре (анкете), а также иные данные, предоставляемые Субъектом, его представителем либо представляемым им юридическим или физическим лицом Оператору в целях заключения и исполнения договоров на оказание услуг или договоров, заключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности, совершения сделок, либо при информировании Субъекта о других продуктах, услугах и программах, проводимых Оператором, в том числе при сотрудничестве с третьими лицами, или предоставленных для принятия Оператором решения о заключении с Субъектом договоров на оказание услуг или договоров, заключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности;

- целью обработки персональных данных является идентификация Субъекта для целей оказания Оператором Субъекту и/или представляемому им лицу услуг, заключения с Субъектом и последующего исполнения договоров на оказание услуг или договоров, заключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности, совершения сделок, информирования Субъекта о других продуктах и услугах, проводимых Оператором, в том числе при сотрудничестве с третьими лицами, принятия Оператором решения о заключении с Субъектом договоров на оказание услуг или договоров, заключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности, осуществления проверки достоверности и полноты информации о Субъекте, а также совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении Субъекта и иных лиц;

в целях повышения оперативности уведомления Субъекта об изменении в применяемых тарифах, о задолженности по оплате ЖКУ, о работе Управляющей организации и предоставления иных сведений Субъект дает согласие на получение информации посредством смс-рассылки, интернета и объявлений на информационных досках;

- Оператор осуществляет обработку персональных данных лично, либо с предварительного согласия Субъекта может заключать договоры на обработку персональных данных с третьими лицами.

3. Срок, в течение которого действует согласие, а также порядок его отзыва:

- согласие Субъекта действует в течение срока действия любого из договоров, заключенных между Субъектом, его представителем, либо представляемым им юридическим или физическим лицом и Оператором, либо в течение срока оказания услуг, а также в течение пяти лет с даты прекращения обязательств сторон по указанным договорам или даты завершения оказания указанным лицам услуг;

- отзыв согласия на обработку персональных данных может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения последнего из договоров, заключенных между Субъектом, его представителем, либо представляемым им юридическим или физическим лицом, либо окончания срока оказания услуг. В случае отзыва согласия Оператор хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного архивным делопроизводством, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то органам;

- письменное уведомление об обезличивании персональных данных вручается Субъекту (его представителю) на основании его письменного требования, по месту нахождения Оператора.

4. Права и обязанности сторон.

Оператор:

- несет ответственность за соблюдение конфиденциальности ПД, то есть не допускает их распространения без согласия Субъекта ПД или наличия иного законного основания;

- обязуется соблюдать требования законодательства РФ при обработке ПД Субъекта;

- вправе в одностороннем порядке прекратить обработку ПД Субъекта в случае, если им будет обнаружена возможности их компрометации или нанесения иного ущерба;

- вправе передавать персональные данные Субъекта юридическим лицам, обеспечивающим обработку данных в ИСПД, уведомив о такой возможности Субъекта заранее;

- не имеет права передавать персональные данные Субъекта третьим лицам в иных случаях, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;

- вправе осуществлять обработку персональных данных как лично, так и с предварительного согласия Субъекта может заключать договоры на обработку персональных ЕРКЦ и иными лицами.

Согласие действует в течение действия договора о передаче прав по управлению домом.

Субъект персональных данных:

_____ / _____ /

«__» _____ 2020г.

Инструкция о мерах пожарной безопасности

1. Общие положения

1.1. Настоящая инструкция разработана в соответствии Федеральным законом от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, направлена на своевременное предупреждение ситуаций, при которых возможно возникновение возгораний, пожаров и иных чрезвычайных ситуаций и устанавливает Собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: (далее – МКД), требования к первичным мерам пожарной безопасности.

1.2. Настоящая инструкция является обязательной для соблюдения и исполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений МКД, нанимателями помещений МКД, лицами, выполняющими строительно-ремонтные работы в помещениях и на территории МКД, а также любыми иными лицами, находящимися в помещениях и на территории МКД.

2. Требования к содержанию территории, помещений и оборудования

2.1. К многоквартирному дому должен быть обеспечен свободный подъезд.

2.2. Коридоры, тамбуры, проходы к средствам тушения, электрическим приборам, путям эвакуации, переходным балконам, незадымляемым лестничным клеткам должны быть свободными.

2.3. Двери эвакуационных выходов должны свободно открываться в направлении выхода из помещения.

2.4. Запрещается:

2.4.1. Хранить в помещениях огнеопасные (горючие) или легковоспламеняющиеся вещества и жидкости;

2.4.2. Производить электрогазосварочные и другие огневые работы;

2.4.3. Оставлять без присмотра включенные нагревательные электроприборы;

2.4.4. Снимать предусмотренные проектом двери лестничных клеток, входящие в противоподымную защиту здания;

2.4.5. Устанавливать дополнительные, не предусмотренные проектом двери на путях эвакуации, на лестничных клетках, тамбурах.

2.4.6. Демонтировать пожарные извещатели (датчики), установленные в жилых и нежилых помещениях;

2.4.7. Курить в местах общего пользования (подъезды, лестничные площадки);

2.4.8. Бросать окурки с балкона;

2.4.9. Загромождать хламом или строительным материалом лоджии, балконы, эвакуационные выходы и подходы к эвакуационным выходам;

2.4.10. Оставлять велосипеды и коляски на лестничных клетках, на выходах из подъездов;

2.4.11. Использовать пиротехнику в закрытых помещениях при проведении праздничных мероприятий;

2.4.12. Складеировать твёрдые бытовые отходы или крупногабаритный мусор под окнами жилых домов и около подъездов;

3. Требования к электроустановкам, электропроводкам и освещению

3.1. Электроустановки должны монтироваться и эксплуатироваться в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ) и Правилами техники безопасности (ПТБ).

3.2. Устройство и эксплуатация электросетей - времянок не допускается.

3.3. При эксплуатации электросетей запрещается:

3.3.1. Использовать проводами с поврежденной изоляцией;

3.3.2. Применять для защиты электросетей вместо автоматов защиты или калиброванных плавких предохранителей – жучки.

3.3.3. Пользоваться поврежденными розетками, выключателями, переносками и рубильниками.

3.3.4. Оставлять без присмотра, включенные в сеть, электронагревательные приборы.

3.4. Во всех помещениях по окончании работ все электроустановки и электроприборы должны быть обесточены, за исключением дежурного освещения.

4. Порядок действий при пожаре.

4.1. В случае возникновения пожара или признаков горения необходимо:

- немедленно сообщить об этом в пожарную охрану по телефону: 01, с мобильного телефона 112 и назвать адрес объекта, место возникновения пожара, свою фамилию;

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

материальных ценностей;

- сообщить о происшествии в диспетчерскую **ООО Управляющая компания «Сервис Индустрия»** по телефону:567-1-444;

5. Ответственность.

5.1 Ответственность за обеспечение мер пожарной безопасности в жилых помещениях несут собственники помещений.

Порядок взаимодействия Сторон при непредоставлении или некачественном предоставлении услуг/работ по договору управления, а также причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц.

1. В случае некачественного предоставления коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества производится снижение размера платы за указанные работы, услуги в следующем порядке:

1.1. Собственники или Председатель Совета составляют письменное обращение об этом, которое принимается в диспетчерской службе или приемной Управляющей организации и регистрируется в специальном журнале.

1.2. С целью проверки обращения и принятия мер по указанному адресу Управляющая организация направляет специалистов в течение 24 часов с момента получения обращения или в сроки, согласованные с Собственником или Председателем Совета.

1.3. По результатам комиссионного обследования представители Управляющей организации в присутствии Собственника или членов Совета составляют акт, в котором указывается параметры коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества, имеющие отклонения от нормативных, а также начальное время некачественного предоставления услуг. К актам могут прикладываться свидетельские показания, видео и фотоматериалы, протоколы измерений, показания спец. приборов и другие доказательства, подтверждающие достоверность фактов, изложенных в акте. Присутствие Собственника, его доверенного лица или членов Совета при составлении первичного акта обязательно.

1.4. После устранения факта непредоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества, специалистами Управляющей организации в присутствии Собственника, его законного представителя или членов Совета составляется акт о приведении в соответствие нормативному уровню качества коммунальных услуг или услуг по содержанию, в котором указывается дата и время приведения в норму. Для составления акта Собственник обязан обеспечить доступ специалистов Управляющей организации в жилое помещение в течении 24 часов с момента уведомления. При отсутствии Собственника, в случае непредоставления Собственником доступа в жилое помещение или необоснованного отказа собственника от подписания акта, акт составляется на основе прилагаемых свидетельских показаний, видео и фотоматериалов, протоколов измерений, показания спец. приборов и других доказательств, подтверждающих достоверность данных, и является юридическим документом.

1.5. Снижение оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию Общего имущества производится по заявлению Собственника или письменному обращению Председателя Совета. Перерасчет производится пропорционально количеству дней (часов) некачественного или непредоставления коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества на основании данных, изложенных в актах. Размер снижения платы за услуги по договору управления определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В случае причинения ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, Стороны взаимодействуют в следующем порядке:

2.1. По инициативе одной из сторон, Управляющая организация в 2-дневный срок производит обследование по факту события, при котором произошло причинение ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц с составлением акта обследования. В акте указывается дата, время произошедшего события, детально описывается видимый ущерб, прикладываются фото-видео-материалы.

2.2. В 30-дневный срок после составления акта обследования, комиссия из специалистов, обладающих соответствующей квалификацией, определяет техническую причину произошедшего события и составляет заключение.

2.3. Заключение комиссии предоставляется пострадавшей стороне.

Директор _____ / _____ /

Собственник _____ / _____ /