

ДОГОВОР № ___/2023
управления нежилым зданием

г. Казань

« ___ » _____ 2023 г.

ООО «УК Сервис Индустрия», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Рожко Михаила Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемая в дальнейшем «**Собственник**», при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту так же - «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее, пользующееся, распоряжающееся нежилым помещением и являющееся потребителем коммунальных и иных работ и услуг. В случае, когда собственников нежилого помещения несколько, подразумевается, что при заключении Договора собственники подтверждают свое согласие на кандидатуру уполномоченного собственника, выступление его от их (собственников) имени и заключении Договора.

Управляющая компания (управляющая организация) - юридическое лицо, оказывающее за плату услуги, выполняющее работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества нежилого здания, осуществляющее иную деятельность, направленную на достижение целей управления зданием, расположенным по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Овражная, д. 52.

Здание - объект, в отношении которого оказываются услуги управления.

Помещение - часть Здания, не предназначенная для проживания граждан.

Общее имущество - имущество, которое предназначено для обслуживания более одного Помещения, машино-места в Здании.

КУ - коммунальные и иные работы и услуги, предоставляемые Собственнику.

Неполная оплата потребителем коммунальной услуги – это наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса.

Совет нежилого здания - это орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в Здании.

ЕПД – это платежный документ для внесения платы за предоставленные коммунальные и иные услуги.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий использования собственником здания, надлежащего содержания общего имущества в здании, а также предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления зданием деятельности.

1.2. Предметом настоящего договора является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества нежилого здания, выполнение услуг и осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления зданием, расположенным по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Овражная, д. 52.

1.3. Состав Общего имущества здания (далее – Общее имущество), в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении №2.

1.4. **Управляющая компания** выполняет поручение **Собственника** путем заключения от своего имени и за счет **Собственника** договоров на предоставление **КУ** с Поставщиками **КУ**.

1.5. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между **Управляющей компанией** и **Собственником**, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы в объеме фактически собранных денежных средств.

1.7. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общего Собрания Собственников, в том числе по вопросам использования и распоряжения общим имуществом в здании, вступает в соответствующие договорные отношения с третьими лицами.

1.8. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению зданием и содержанию Общего имущества, а также коммунальных услуг указан в Приложении № 4 к настоящему договору. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен и дополнен в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также предложениями Собственников или управляющей организации.

1.9. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение.

2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению зданием с даты подписания настоящего договора управления. Осуществлять управление общим имуществом в здании в соответствии с условиями настоящего договора, в интересах собственников здания, в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.1.2. Предоставлять в течение срока действия настоящего договора собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг. Внесение изменений в перечень коммунальных услуг осуществляется путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

2.1.3. Производить плановые и внеочередные неплановые технические осмотры Общего имущества.

2.1.4. По результатам технических осмотров формировать перечень, размер и порядок финансирования работ по ремонту Общего имущества в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.1.5. Обеспечивать организацию работ по ремонту Общего имущества в установленном законодательством РФ порядке.

2.1.6. Вести прием показаний индивидуальных приборов учета, а также осуществлять начисление и сбор платежей Собственников (пользователей) за услуги по содержанию помещений и коммунальные услуги. Не позднее **15 числа** месяца следующего за расчетным производить выставление расчетных документов для оплаты услуг и работ по настоящему договору.

2.1.7. Вести ведомость учета Собственников жилых нежилых помещений.

2.1.8. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания по заявкам Собственников (Пользователей), в том числе устранение в нормативные сроки аварийных ситуаций.

2.1.9. Не менее чем за 10 рабочих дней извещать Собственников о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, центрального отопления, электроэнергии, в случае аварии - в течение суток.

2.1.10. Информировать Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, в том числе путем размещения на обороте ЕПД, не менее чем за **30** дней до даты представления расчетных документов, на основании которых будут вноситься указанные платежи в ином размере.

2.1.11. Предоставлять Собственникам по их запросам информацию о размере платы за содержание и ремонт Общего имущества, объеме и перечне оказываемых услуг/выполняемых работ, тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, а также иную информацию, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.

2.1.13. Принимать меры по обеспечению своевременной оплаты Собственниками платежей за оказанные услуги по настоящему договору.

2.1.14. Устанавливать и активировать факты не предоставления или некачественного предоставления услуг, выполнения работ по договору управления, а также факты причинения ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, производить перерасчет платежей Собственников в установленном действующим законодательством порядке.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Своевременно оплачивать услуги и работы в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.2. Обеспечить наличие индивидуальных приборов учета энергоресурсов в своих помещениях, за счет собственных средств своевременно производить их техническое обслуживание, поверку, ремонт и замену в соответствии с требованиями технических условий эксплуатации.

2.2.3. Обеспечить допуск в занимаемые Собственниками помещения сотрудников Управляющей организации с целью контроля и проверки достоверности показаний индивидуальных приборов учета, осмотра технического состояния помещения, инженерного оборудования, находящегося в нем, осмотра помещения и Общего имущества на соответствие проектной документации и для выполнения необходимых профилактических, ремонтных работ в согласованное сторонами время, а для ликвидации аварии – незамедлительно в любое время.

2.2.4. Своевременно сообщать о возникших неисправностях Общего имущества и авариях на инженерных сетях в диспетчерскую службу Управляющей компании по телефону +7 (843) 567-1-444, (круглосуточно).

2.2.5. Бережно относиться к Общему имуществу, не нарушать права других собственников помещений, использовать помещение в соответствии с его целевым назначением, соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей здания, относящихся к общему имуществу.
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети здания.
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (отбор воды)
- г) не загромождать (не ограждать) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре в помещении.
- д) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

е) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические и противопожарные требования.

ж) не совершать действий, приводящих (могущих привести) к порче Общего имущества;

2.2.6. Своевременно в течение 5-ти дней извещать Управляющую организацию о смене Собственника и совершении каких-либо сделок с помещением Собственника, об изменении числа Пользователей помещений, а также о временном отсутствии Пользователей помещений с предоставлением информации о месте фактического пребывания, и фактах неиспользования помещений; о контактных лицах, уполномоченных решать вопросы организации доступа в помещение в случае возникновения аварийных ситуаций.

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

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

2.2.9. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту внутри помещений Собственников, а также инженерного оборудования, находящегося в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала работ.

2.2.10. В случае сдачи в аренду помещений в здании Собственники обязаны сообщить в Управляющую организацию сведения об арендаторах помещений, количестве Пользователей помещений, целевом использовании помещений.

2.2.11. Принимать в установленные сроки решения по вопросам определения перечня услуг и работ, а также размера платы за содержание и ремонт Общего имущества.

2.2.12. Неукоснительно соблюдать и выполнять требования законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности (Приложение №6).

2.2.13. Возмещать расходы и убытки Управляющей организации, вызванные несоблюдением требований законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности в срок не менее 20-ти календарных дней с момента представления Управляющей компании расчета.

2.2.14. Собственник уполномочивает Управляющую организацию использовать средства, полученные за счет экономии представляемых КУ (ресурсосбережение, штрафы, перерасчеты платежей и др.) направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением КУ, в том числе на оплату работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу, актов вандализма, штрафных санкций и т.д.

2.2.15. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов и предоставлять данные показания управляющей организации в срок с **20** по **25** число текущего месяца. В случае непредставления Собственником показаний приборов учета в указанный в настоящем пункте срок, управляющая организация оставляет за собой право произвести расчет потребленных коммунальных ресурсов в соответствии с предусмотренным действующим законодательством порядком.

2.2.16. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в проводимых общих собраниях Собственников помещений в здании, как по инициативе самих Собственников, так и по инициативе управляющей организации.

2.2.17. Не нарушать фасад и другие конструктивные элементы общего имущества собственников помещений в здании. Запрещается установка кондиционера, антенны и прочего оборудования на фасад и другие конструктивные элементы, входящего в состав общего имущества собственников помещений в здании, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в данном здании. Запрещается установка полотенцесушителя на стояк горячего водоснабжения/отопления.

2.2.18. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий в оборудовании, инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.2.19. Не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение.

2.2.20. Соблюдать чистоту и порядок в коридорах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведённые для этого места.

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

2.2.22. При наличии домашних животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания.

2.2.23. Соблюдать правила пожарной безопасности и пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, кладовок, тамбуров, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных входов, самовольно не производить демонтаж пожарных лестниц.

2.2.24. В случае не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества и (или) коммунальных услуг, либо предоставления услуг не надлежащего качества, незамедлительно сообщать об этом в управляющую организацию для участия её представителя в осмотрах и составления соответствующих актов.

2.2.25. В случае изменения способа управления зданием или выбора иной управляющей организации, компенсировать заёмные денежные средства, потраченные на производство капитального ремонта этого здания управляющей организации в полном объёме пропорционально долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в здании.

2.2.26. Предоставить на обработку свои персональные данные управляющей организации, а также согласие на передачу своих персональных данных третьим лицам-организациям, осуществляемых обработку персональных данных с целью формирования платёжных документов за коммунальные услуги и иных документов, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.2.27. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

2.2.28. Не курить в местах общего пользования, согласно ФЗ РФ от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

2.2.29. Ознакомить всех совместно с Собственником использующих помещение с условиями настоящего Договора.

2.2.30. Соблюдать права и законные интересы собственников соседних помещений, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях в установленные действующим законодательством часы.

2.2.31. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей компанией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории, в соответствии с Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2.2.32. Не перекрывать отопительные элементы в период отопительного сезона.

2.2.33 Предоставлять Управляющей организации информацию о количестве работающих в помещениях собственника рабочего персонала, а также занимаемых койко-мест.

2.2.34. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая организация имеет право:

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

3.1.2. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонту общего имущества здания; самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

3.1.3. Требовать от Собственников внесения платы за оказание услуг по содержанию помещения и коммунальные услуги.

3.1.4. Производить начисление и взыскание пени с Собственников за несвоевременное внесение платы в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.5. Заключать договоры со специализированными организациями на осуществление функций по начислению и учету операций по расчетам с Собственниками, осуществлению функций по приему платежей Собственников и взысканию задолженности с Собственников.

3.1.6. Размещать информацию на обороте расчетных документов.

3.1.7. Производить обработку персональных данных Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в здании в соответствии с действующим законодательством. Использовать персональные данные Собственника для паспортного учета и иных непротиворечащих законодательству РФ целей.

3.1.8. Осуществлять права Исполнителя коммунальных услуг, предусмотренные действующим законодательством.

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

3.1.10. Требовать в судебном порядке возмещения расходов, возникших в связи с проведением Управляющей организацией мероприятий, направленных на предупреждение или устранение причин, влекущих нарушение Собственниками требований законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности.

3.1.11. Требовать в судебном порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией 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.

3.1.12. Требовать допуска в помещение Собственника Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, проверку и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. Созывать по своей инициативе общие собрания Собственников, в том числе и по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в здании.

3.1.14. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.1.15. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке помещений, общего имущества здания, а также об использовании их не по назначению.

3.1.16. Перераспределить денежные средства, полученные от Собственников помещений в здании на одни цели и неизрасходованные управляющей компанией (ресурсосбережение, штрафы, перерасчеты платежей и др.), по другим статьям расходов, направленных на предоставление Собственнику КУ, в т.ч. оплату работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу, актов вандализма, штрафных санкций и т.д.

3.1.17. Требовать от Собственников приведения инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов, расположенных внутри помещения, в соответствии с технической документацией на нежилое помещение, если это оказывает влияние на работу инженерных систем, оборудования, состояние конструктивных элементов здания и на качество оказываемых услуг управляющей организацией.

3.1.18. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесённых управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. Организовать проверку правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником проводить перерасчёт размера оплаты предоставленных услуг на основаниях фактических показаний приборов учёта.

3.1.20. Проводить проверку работы приборов учёта и сохранности пломб.

3.1.21. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления или устной заявки Собственника или пользователя помещения здания в управляющую организацию.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Требовать от Управляющей организации выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.2.2. С 20 по 25 число каждого расчетного месяца снимать и до 25 числа каждого расчетного месяца передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета воды, электроэнергии:

- в письменной форме по адресу: г. Казань, ул. Родина 24а

- по телефону: +7(843) 567-1-444 – в рабочее время;

- через электронный сайт Управляющей организации в Интернете: <https://levelupuk.ru>

3.2.3. При выявлении недостатков в работе Управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и услуг по управлению нежилым зданием и содержанию Общего имущества, установленных настоящим Договором, требовать от Управляющей организации:

а) устранения недостатков в результате невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей;

б) проведения перерасчета платежей Собственников в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

3.2.4. При причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц вследствие аварий в инженерных сетях, требовать от Управляющей организации составления акта в порядке, установленном условиями настоящего Договора.

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения ущерба, причиненного по вине Управляющей организации.

3.2.6. Предлагать Управляющей организации вносить изменения в перечень предоставляемых коммунальных услуг, а также оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту Общего имущества.

3.3 Совет и Председатель Совета имеют право:

3.3.1. Представлять интересы всех Собственников во взаимоотношениях с управляющей организацией, осуществлять письменные обращения в Управляющую организацию от имени Собственников.

3.3.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организацией в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, а также не чаще раз в квартал по запросу Председателя Совета знакомиться с договорами, и бухгалтерскими документами в отношении управляемого здания.

3.3.3. Принимать участие в комиссиях: по обследованию Общего имущества; в случае непредставления или некачественного предоставления услуг по настоящему договору; в случае причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц.

4. Порядок определения цены договора.

4.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению зданием, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставлен-

ных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая компания по настоящему договору.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за предоставление услуг по управлению зданием, содержанию и ремонту общего имущества в здании определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

4.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в здании ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.6. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику 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.

4.7. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей компанией согласно п.2.1.6.

4.8. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в здании вопрос о проведении необходимого ремонта общего имущества, в том числе капитального ремонта, с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену.

Если общим собранием Собственников помещений в здании предложение Управляющей организации будет отклонено либо принято на иных условиях, Управляющая организация обязана принять решение Собственников помещений по выполнению работ по ремонту общего имущества отличных от предложенных условий Управляющей организации.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в отдельном разделе ЕПД.

4.10. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 26 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.11. Собственник вносит плату за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей компании либо платежного агента, с которым у управляющей компании заключен соответствующий договор.

4.12. В случае изменения банковского счета Управляющая компания вносит соответствующие изменения в платежные документы.

4.13. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление зданием, содержание и ремонт общего имущества в здании, а также за коммунальные услуги.

4.14. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

4.15. Установление и изменение тарифов на КУ производится решения органа местного самоуправления в части применяемых ресурсоснабжающими организациями, утвержденными в соответствии с действующим законодательством РФ, в части статьи «Коммунальные услуги». Тарифы являются обязательными для Сторон и дополнительного согласования не требуют.

4.16. Управляющая компания доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения на обороте счетов фактур, на сайте и стендах управляющей компании.

4.17. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений здания.

4.18. При возникновении задолженности по оплате КУ, поступающие Управляющей компании от Собственника (Пользователя) помещения денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности Собственника (Пользователя) перед Управляющей компанией в порядке очередности возникновения задолженности (не зависимо от периода, указанного в квитанции, платежном поручении, расчетной книжке, пр.).

4.19. Денежные средства, вырученные от передачи в пользование общедомового имущества собственников: а) в размере 20% - являются дополнительным вознаграждением Управляющей компании; б) в размере 80% - направляются на содержание общедомового имущества собственников. Решение о использовании данных средств принимается советом здания.

4.20. Управляющая организация уполномочена выставить Собственнику счет на оплату потребленных коммунальных ресурсов с момента приобретения помещения по 01 декабря 2023 года.

5. Ответственность сторон.

5.1. Управляющая организация несет ответственность за качество предоставления услуг (работ) по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

5.2. Стороны несут ответственность за причинение ущерба Общему имуществу, друг другу, а также третьим лицам в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

5.3. Стороны не несут ответственность за нарушения обязательств по исполнению настоящего Договора, если докажут, что они произошли не по их вине.

5.4. За несвоевременную оплату услуг по настоящему договору Собственники выплачивают Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Собственники, которые своевременно вносят плату по настоящему договору, не несут ответственность за несвоевременную оплату указанных платежей другими Собственниками.

5.6. Собственники не отвечают по обязательствам управляющей организации, управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников.

5.7. Управляющая организация не отвечает за содержание и обслуживание самовольно возведённых козырьков, балконов либо иных ограждающих конструкций без согласованной проектной документации с управляющей организацией и компетентными государственными органами.

5.8. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.9. Иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Порядок проведения переговоров и разрешения споров сторон.

6.1. Разрешение споров при согласовании и исполнении настоящего договора возможно: путем устных переговоров сторон и/или путем осуществления официальной переписки. Официальные письма могут быть направлены Сторонами друг другу любым способом, позволяющим подтвердить получение письма другой стороной. В случае отправки электронного письма дата, зафиксированная на сайте почтового сервера, является датой официального получения корреспонденции.

6.2. Стороны обязаны ответить на официальные письма в 10-дневный срок с момента получения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

6.3. Допускаются ответы на письма и проведение официальных переговоров по настоящему договору в устной форме с занесением достигнутых договоренностей в протокол.

6.4. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон спор разрешается в суде общей юрисдикции, арбитражном суде в соответствии с компетенцией, установленной нормами федерального законодательства.

7. Порядок осуществления контроля и приемки выполненных работ, услуг по договору.

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организацией по настоящему договору осуществляют Собственники, Совет здания и Председатель Совета здания.

7.2. Собственники, Совет и Председатель Совета контролируют текущую деятельность Управляющей организации путем:

- подачи заявок в диспетчерскую службу;
- письменных заявлений и обращений в Управляющую организацию;
- участия в плановых и внеочередных неплановых технических осмотрах Общего имущества;
- участия в приемке работ, услуг по настоящему договору;
- рассмотрения отчетов Управляющей организации об исполнении настоящего договора;
- составления актов о нарушении условий настоящего договора.

7.3. Собственники осуществляют контроль за деятельностью управляющей организации в соответствии с действующим законодательство Российской Федерации.

7.4. Управляющая организация обязана предоставлять Собственникам информацию о действующих тарифах на услуги по содержанию помещений и коммунальные услуги.

7.5. Управляющая организация ежегодно в течение второго квартала текущего года обязана представлять Собственникам помещений отчёт о выполнении настоящего Договора управления за предыдущий год. Отчёт представляется в письменной форме и вывешивается на информационном стенде в офисе управляющей организации и размещается на Интернет сайте управляющей организации.

8. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.

8.1. Настоящий Договор управления нежилым зданием вступает в силу с момента принятия решения общего собрания собственников помещений в данном здании о выборе в качестве управляющей организации по управлению зданием ООО «Управляющая компания «Сервис Индустрия», оформленного Протоколом общего собрания собственников в установленном законодательством порядке. Настоящий договор считается заключенным на 5 (пять) лет.

8.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту Общего имущества с даты заключения настоящего договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и условиях, предусмотренных ранее.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформляются дополнительными соглашениями, подписанными уполномоченными представителями сторон.

8.5. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

8.6. Досрочное расторжение в одностороннем порядке настоящего договора по инициативе Собственников возможно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии возмещения Управляющей организации фактически понесенных расходов.

8.7. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации возможно в случае, если Собственниками приняты иные условия договора управления зданием, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, и не позволяют в дальнейшем обеспечивать благоприятные и безопасные условия владения и пользования помещениями в здании, надлежащее содержание Общего имущества, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.8. Досрочное расторжение договора, независимо от оснований, производится не ранее чем через 60 дней с момента уведомления Сторонами друг друга.

8.9. 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.

9. Прочие условия.

9.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором, и приложения к ним, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Настоящий договор составлен в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.3. Настоящий договор, дополнительные соглашения и иные документы, относящиеся к договору, могут подписываться Управляющей организацией с использованием факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий договор.

9.4. Условия настоящего договора распространяются на лиц, принявших от застройщика помещения в данном здании по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, а также на Собственников, приобретающих на правах собственности помещения в здании после вступления в силу настоящего договора, с даты возникновения соответствующего права, а также прекращает свое действие в отношении Собственников, утративших права собственности на помещения при условии проведения с ними окончательных взаиморасчетов.

9.5. К настоящему договору прилагаются приложения являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

Приложение №1 – Обязательство собственника помещения.

Приложение №2 - Состав Общего имущества здания, 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 зданием, 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.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «УК «Сервис Индустрия»	
420088 г. Казань, ул. Академика Губкина, д. 30Г, оф. 5	
ИНН 1660170794 КПП 166001001	
ОГРН 1121690043309	
Расчетный счет № 40702810901460020911 в Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫ ТИЕ" г. Нижний Новгород	
БИК 042282881	
Кор/счет № 30101810300000000881	
Тел./факс 2741305	Телефон:
Директор ООО «УК «Сервис Индустрия» _____/ Рожко М.В.	 _____ /

Обязательство

Я, _____, являющаяся собственником помещения № ____ (кад.№ _____), находящегося по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Овражная, д. 52

...обязуюсь оплачивать коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию, вывоз строительного (в процессе отделки помещения) мусора за помещение с момента подписания акта приема передачи помещения;
...обязуюсь выполнять ремонтно-отделочные работы в соответствии СНиП, обеспечить в помещении 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 «УК «Сервис Индустрия»:

1. Работы по перепланировке и переоборудованию помещения (перепланировка помещений и мест общего пользования), в том числе:
 - перенос или разборка перегородок;
 - перенос или устройство дверных проемов;
 - устройство дополнительных кухонь и санузлов;
 - расширение площади за счет сноса встроенных шкафов;
 - разукрупнение или укрупнение многокомнатных помещений;
 - 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 помещениях - 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 здания;
 - складирование строительного мусора осуществлять в помещении. **ЗАПРЕЩЕНО** складирование строительного и иного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для
 - сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории;
 - указать примерные сроки окончания ремонтно-отделочных работ в помещении.
4. Обязуюсь не устанавливать кондиционеры и элементы антенн, а также иные устройства, нарушающие целостность и вид фасада здания без решения ОСС.
5. После оформления документов права собственности на помещение предоставить копии соответствующих документов, подтверждающих права собственности на помещение, в бухгалтерию Управляющей компании.

_____ / _____ « _____ » _____ 2023 г

Состав и техническое состояние общего имущества нежилого здания

1. Общие сведения о нежилом здании

1.	Адрес нежилого здания	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Овражная, д. 52
2.	Кадастровый номер	
3.	Серия, тип постройки	
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 нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь:	
	а) нежилого здания с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками	
	б) помещений (общая площадь)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в здании)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в здании)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая 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 здания	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

2. Техническое состояние нежилого здания, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества здания
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, _____, именуемая 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 помещения **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 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 нежилого 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	При замене радиатора от первого резьбового соединения от стояка	Резьба до первого отключающего Устройства (либо входа в радиатор при отсутствии запирающего устройства), расположенного на стояке при замене радиатора
Горячее водоснабжение	Первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояка	Резьба до первого отключающего устройства, расположенное на ответвлениях от стояка
Холодное водоснабжение	Первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояка	Резьба до первого отключающего устройства, расположенное на ответвлениях от стояка
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 ООО «УК Сервис Индустрия» Рожко М.В. / _____ /

Собственник _____ /.

Перечень работ и услуг по управлению нежилым зданием

N п/п	Наименование работ (услуг)
1.	Прием, хранение и передача технической документации на нежилое здание и иных связанных с управлением этим нежилым зданием документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и арендаторах помещений в здании, а также о лицах, использующих общее имущество в на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в здании), 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 здании для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в здании, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании (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) здания, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в здании энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в здании в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом здании, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; - обеспечение ознакомления собственников помещений в здании с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в здании и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов
4.	<p>Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в здании (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением зданием, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уведомление собственников помещений в здании; - обеспечение ознакомления собственников помещений в здании 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 здании 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 здании на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в здании; - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в здании; - заключение с собственниками и пользователями помещений в здании договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в здании коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

	<ul style="list-style-type: none"> - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления зданием, обеспечение безопасности и комфортности владения и пользования помещениями в здании; - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании 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 здании
6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению зданием
7.	<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в здании, включая услуги и работы по управлению зданием, 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 здании и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в здании; - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в здании коммунальной услуги соответствующего вида; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание помещений и коммунальные услуги
8.	<p>Обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности владения и пользования помещениями в здании, а также достижением целей деятельности по управлению зданием, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предоставление собственникам помещений в здании отчетов об исполнении обязательств по управлению зданием с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления нежилым зданием; - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в здании; - обеспечение участия представителей собственников помещений в здании в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке

Директор ООО «УК Сервис Индустрия» Рожко М.В. / _____ /

_____ /

Перечень работ, услуг по управлению нежилым зданием, содержанию и ремонту общего имущества в здании, периодичность и сроки их выполнения

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
Санитарное содержание придомовой территории		
Х О Л О Д Н Ы Й П Е Р И О Д		
1.1.	Уборка земельного участка	
1.1.1.	Подметание свежевывавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
1.1.2.	Сдвигание свежевывавшего снега	через 2 часа во время снегопада
1.1.3.	Сдвигание свежевывавшего 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
Т Е П Л Ы Й П Е Р И О Д		
1.8.	Уборка земельного участка	
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 здания. 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 опаводковых мероприятий, в том числе размещение мостков	по мере необходимости
1.25.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
1.26.	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
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	1 раз в неделю
2.3.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2.4.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 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
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 зданиях	
3.3.	работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в зданиях	
3.4.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в зданиях	
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 здания (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 здания к эксплуатации в осенне-зимний(весенне-летний) период
3.13.	Промывка и опрессовка систем водоснабжения	
3.14.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, ремонт просевших отмосток	
3.15.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
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 ООО «УК Сервис Индустрия» Рожко М.В. / _____ / _____ /.

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 «УК «Сервис Индустрия», расположенное по адресу: РТ, Казань, ул.Ак.Губкина, д.30Г - 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 Согласие определяет условия использования и обработки Оператором персональных данных Субъекта, в том числе с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет).

_____, именуемая в дальнейшем «Собственник», даёт свое согласие Оператору на обработку своих 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 зданием.

Субъект персональных данных:

_____ / « _ » _____ 2023г.

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 здании по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Овражная, д. 52 (далее – Здание), требования к первичным мерам пожарной безопасности.

1.2. Настоящая инструкция является обязательной для соблюдения и исполнения всеми собственниками нежилых помещений в Здании, арендаторами помещений в Здании, лицами, выполняющими строительные-ремонтные работы в помещениях и на территории Здания, а также любыми иными лицами, находящимися в помещениях и на территории Здания.

2. Требования к содержанию территории, помещений и оборудования

2.1. К Зданию 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 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. Склаживать твердые бытовые отходы или крупногабаритный мусор под окнами 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 «УК Сервис Индустрия» по телефону: 567 14 44;

5. Ответственность.

5.1 Ответственность за обеспечение мер пожарной безопасности в нежилых 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 зданием 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 зданием 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 зданием 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 нежилое помещение в течении 24 часов с момента уведомления. При отсутствии Собственника, в случае непредоставления Собственником доступа в нежилое 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 зданием 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 ООО «УК Сервис Индустрия» Рожко М.В. / _____ /

Собственник _____ /