# Договор №

**управления многоквартирным домом**

г. Казань «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.

**Общество с ограниченной ответственностью «УК «РСК»**, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №270 от 16.08.2016г., именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Насонова Станислава Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Председатель Совета многоквартирного дома №15 по ул. Андрея Адо, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего от имени собственников помещений многоквартирного дома, которые утвердили настоящий договор, а также на основании **Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №15 по ул. Андрея Адо от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Собственник» («Пользователь»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем

# Общие положения

* 1. Настоящий Договор заключен сторонами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №15 по ул. Андрея Адо от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  2. Настоящий Договор является одинаковым для всех Собственников (Пользователей) помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).
  3. Состав общего имущества МКД отражен в Приложение №1 к настоящему Договору.
  4. Характеристика МКД и его состояние, на момент заключения настоящего Договора, отражена в Приложении №2 к настоящему Договору.

# Предмет договора

* 1. Собственник (Пользователь) поручает, а Управляющая организация принимает обязательства совершать от имени и за счет Собственника (Пользователя) в течение срока действия настоящего Договора, все необходимые юридические и фактические действия, необходимые для выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению МКД, оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД в границах эксплуатационной ответственности сторон, обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД, направленную на достижение целей управления МКД. Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также состав и периодичность указаны в Приложении №3 к настоящему Договору.
  2. Управляющая организация на основании настоящего Договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (Пользователей) помещений в договорных отношениях:

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью обеспечения предоставления собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД, коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) надлежащего качества и при наличии соответствующего оборудования;

б) с подрядными организациями, в целях получения собственниками (пользователями) качественных жилищных услуг в рамках настоящего Договора;

в) со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению (перерасчету), приему (сбору) платы за содержание помещения, дополнительные и коммунальные услуги и перечислению денежных средств на счет Управляющей организации (Ресурсоснабжающей организации);

г) со специализированной организацией (энергосервисной организацией), оказывающей услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности»;

д) с третьими лицами по вопросам содержания и использования общего имущества МКД.

* 1. Собственник (Пользователь) выплачивает Управляющей организации вознаграждение в составе платежного документа в соответствии с условиями настоящего Договора.
  2. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг осуществляются в пределах финансирования, предусмотренного условиями настоящего Договора, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

# Обязанности сторон

* 1. **Собственник (Пользователь) обязан:**
     1. Нести бремя содержания помещения и общего имущества МКД, а также участвовать в расходах и оплачивать в полном объеме плату за управление, содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, в том числе пени в размере и случаях, предусмотренных законом и настоящим Договором.
        1. Оплачивать, согласно платежным документам, счета за услуги до 30 (Тридцать) числа месяца, следующего за расчетным.
     2. Допускать представителей Управляющей организации, а также представителей обслуживающих организаций, имеющих право выполнять работы с установками электро-, тепло, водоснабжения, канализации и иными системами для устранения аварий, проведения работ по капитальному, текущему ремонту, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
     3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать и выполнять правила проживания и пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества МКД, требования пожарной, санитарной и электробезопасности, не допуская выполнения в МКД либо в помещении работ или совершения действий, приводящих к порче помещений, нарушению конструктивных элементов МКД, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания в других помещениях.
     4. Не выбрасывать сигаретные окурки и иные предметы в окно и (или) с балкона.
     5. Обеспечивать соблюдение надлежащего температурного режима в жилом помещении в отопительный период (не менее +18ºC), в том числе во время отсутствия Собственника (Пользователя) в данном жилом помещении для исключения промерзания стен и повышения энергопотребления Собственниками (Пользователями) смежных жилых помещений.
     6. Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, плиты, полотенцесушители с отсекающими вентилями и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) автономные дымовые извещатели, а также иное оборудование, установленные внутри помещения и индивидуальные приборы учета энергоресурсов принадлежат Собственнику (Пользователю), который осуществляет их содержание и ремонт в пределах границы ответственности, установленной в Приложении №4 к настоящему Договору.
     7. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить бытовой мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места (контейнерная площадка на территории МКД).
     8. Обеспечить за свой счет устранение повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если эти повреждения произошли по вине Собственника (Пользователя), Сособственников (нескольких Пользователей одного жилого помещения), либо лиц совместно с ними проживающих, а также возмещать связанные с этим убытки.
     9. Обеспечить за свой счет установку приборов учета (горячее и холодное водоснабжение, тепловой и электрической энергии) в течение 5 дней с момента выхода из строя соответствующего прибора с обязательным уведомлением Управляющей организации, с целью опломбирования и принятия прибора учета в расчеты; поддерживать их в надлежащем техническом состоянии и своевременно осуществлять поверку.
     10. Снимать и передавать Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета энергоресурсов до 22 числа каждого расчетного месяца.
     11. Использовать помещение, а также общее имущество МКД в соответствии с его назначением, бережно относится к МКД, объектам внешнего благоустройства, обеспечить их сохранность. При обнаружении неисправностей сообщать о них Управляющей организации.
     12. Не устанавливать замочные устройства, в том числе системы контроля доступа, двери (перегородки) в местах общего пользования (тамбуры, ниши и коридоры).
     13. Не подключать электрические приборы (дрели и т.п.) к этажным щитам, не снимать пожарные извещатели системы автоматической противопожарной защиты, установленные в помещении и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков возможно только на время проведения ремонтных работ в помещении и при наличии разрешения Управляющей организации.
         1. По завершении ремонтных работ в помещении, восстановить систему пожарной сигнализации (установить и подключить извещатели).
     14. При заключении настоящего Договора представить копии правоустанавливающих либо подтверждающих документов на помещение.
     15. Не сбрасывать в систему канализации технический мусор, твердые бытовые отходы, строительный мусор.
     16. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности Собственников (Пользователей).
     17. Выносить и вывозить за свой счет строительный и иной крупногабаритный мусор из помещений, путем самостоятельной установки отдельного бункера, в том числе не складировать его на придомовой территории.
     18. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения мест общего пользования (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выходов на чердак, подходов к тамбурам, нишам), выполнять другие требования пожарной безопасности.
     19. Не оставлять в режиме ожидания бытовые машины и приборы при отсутствии лиц в помещении.
     20. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без соответствующего согласования, в том числе Управляющей организацией.
     21. В случае продажи Собственником помещения иному лицу, предоставить Управляющей организации информацию о дате регистрации перехода права собственности в срок до 25 числа текущего месяца.
     22. При обнаружении неисправностей в местах общего пользования немедленно уведомлять Управляющую организацию и/или соответствующую аварийную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.
     23. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления и (или) использовать его на бытовые нужды). При изменении системы отопления и замене приборов отопления, согласовать изменения с Управляющей организацией.
     24. Возмещать ущерб, нанесенный третьим лицам или имуществу, в результате ненадлежащего использования помещения или общего имущества МКД, в том числе не допуска представителей Управляющей организации для устранения аварийной ситуации.
     25. Не производить переустройство и/или перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством РФ.
     26. Самостоятельно и за свой счет производить поверку приборов учета согласно паспорта прибора учета в установленные законодательством сроки. В случае сдачи в наем (аренду) помещения, письменно уведомить Управляющую организацию об этом с указанием фактически проживающих нанимателей (арендаторов), периода с которого они проживают.
     27. В случае отсутствия письменного уведомления и обнаружения факта проживания нанимателей (арендаторов), Управляющей организацией будут направлена информация по выявленному факту в соответствующие органы и организации.
     28. Ежегодно (при необходимости), до отопительного периода, проводить мероприятия по подготовке помещения к зимним условиям.
     29. При отсутствии лиц в помещении в течение более 5 (пять) дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы.
     30. В случае смены номеров контактных телефонов в течение 5 (пять) дней письменно проинформировать об этом Управляющую организацию.
     31. Не загораживать оставленным на дворовой территории автотранспортным средством места проезда специальных автомашин (пожарной службы, полиции, скорой помощи, уборочной техники, мусоровозов и т.д.), а также нести ответственность в случае неисполнения указанных действий. В случае загораживания своим автотранспортным средством проезда к контейнерной площадке специальных автомашин (уборочной техники, мусоровозов) для вывоза твердых бытовых отходов, Управляющая организация имеет право вызвать эвакуатор, с последующим выставлением счета на оплату за его услуги Собственнику (Пользователю) данного автотранспортного средства.
     32. Не нарушать целостности (не обрывать, не срывать, не демонтировать и т.п.) проводов и иных элементов системы диспетчеризации приборов учета для автоматического съема показаний, установленных в жилом помещении.
     33. Не подключать стиральные машины к противопожарным водопроводным кранам, не демонтировать установленные в помещениях системы противопожарной защиты (извещатели тепловые пожарные (коридор помещения), подключенные в общедомовую систему автоматической пожарной защиты, пожарные шланги).
     34. Проветривать помещения и при необходимости установить дополнительные приточные клапаны на окна для постоянного притока воздуха в помещение.
     35. При расторжении (прекращении) настоящего Договора в полном объеме погасить имеющуюся перед Управляющей организацией задолженность.
     36. Не допускать стоянки своих автотранспортных средств на тротуарах, внутридомовых проездах, оставлять их на специально отведенных для этого парковочных местах.
     37. Оплачивать, в составе платы за содержание и ремонт помещения, расходы по коммунальным ресурсам (холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию), используемым в целях содержания общего имущества в МКД.
     38. Не бурить, не сверлить в полах, в связи с наличием коллекторно-лучевой схемы отопления, проходящей в полу помещений. При повреждении коммуникаций, находящейся в полу, нести ответственность по возмещению ущерба, в том числе за ущерб, нанесенный общему имуществу и третьим лицам.
     39. Согласовывать с органами местного самоуправления и Управляющей организацией установку антенн, кондиционеров и иных конструкций на фасад МКД.
     40. Соблюдать правила пожарной безопасности, связанные с надлежащей эксплуатацией автономных дымовых извещателей, установленных в помещениях и самостоятельно заменить при необходимости в данных устройствах электрохимических источников электрического тока (батареек).
     41. В зимний период времени своевременно очищать козырьки (отливы) на окнах, лоджиях и балконах, от снега (наледи, сосулек и т.д.) и не допускать бесконтрольного схода (падение) снега (наледи, сосулек и т.д.) с причинением ущерба жизни, здоровью и имуществу физических (юридических) лицам.
     42. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

# Управляющая организация обязана:

* + 1. Осуществлять начисление платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные и иные услуги из денежных средств Собственника (Пользователя).
    2. Осуществлять управлением МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ.
    3. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с действующими нормами РФ.
    4. Производить или обеспечить с привлечением специализированной организации начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику (Пользователю) платежные документы в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным.
    5. Обеспечивать надлежащее использование общего имущества МКД.
    6. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества МКД, которые возможно проводить в МКД, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.
    7. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствие с действующими нормами РФ.
    8. Представлять интересы Собственника (Пользователя), связанные с управлением МКД, в государственных органах и других организациях.
    9. Осуществлять своевременную подготовку МКД и инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.
    10. Рассматривать заявки, заявления, обращения Собственника (Пользователя) и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки.
    11. Представлять (публиковать) отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.
    12. По письменному обращению Собственника (Пользователя) предоставлять информацию о совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.
    13. Разместить информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание общего имущества МКД.
    14. Вести и хранить техническую документацию на МКД.
    15. Установленные обязанности Управляющая организация осуществляет либо самостоятельно, либо посредством заключения от имени, за счет средств и в интересах Собственников (Пользователей), договоров со специализированными обслуживающими организациями и поставщиками услуг (работ).
    16. Перечислять или обеспечивать перечисление специализированным организациям, в том числе поставщикам услуг, в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, полученные от Собственника (Пользователя) денежные средства в уплату платежей за предоставленные (выполненные) ими услуги (работы).
    17. Информировать Собственника (Пользователя) об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных и иных услуг.
    18. Производить, в соответствии с действующим законодательством, контрольные проверки приборов учета.
    19. Сохранять конфиденциальность полученных от Собственников (Пользователей) персональных данных, определенных в настоящем Договоре согласно действующему законодательству РФ.
    20. В целях минимизации рисков аварийных ситуаций во время морозов принимать меры по поддержанию нормального температурного режима в технических помещениях (чердаках, подвалах, колясочных, сквозных проходах).
    21. Предоставить по запросу Собственника (пользователя) информацию о порядке расчета платы за коммунальные, жилищные и иные услуги, с указанием ссылки на нормативные и иные документы, регулирующие данные правоотношения
    22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.
    23. В течение гарантийного срока, установленного Застройщиком, при обнаружении недостатков в общедомовом имуществе МКД требовать от Застройщика устранения обнаруженных недостатков и осуществления восстановительных/ремонтных работ.
    24. Хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, переданную Застройщиком, по месту нахождения Управляющей организации. По письменному заявлению Собственника в течение пяти рабочих день предоставить Собственнику на ознакомление и для копирования необходимую проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД в офисе Управляющей организации. Копирование силами Управляющей организации производится на платной основе.

# Права сторон

* 1. **Собственник (Пользователь) имеет право:**
     1. Пользоваться общим имуществом в МКД, своевременно получать жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами РФ.
     2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации снижение платежей за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в связи с их ненадлежащим предоставлением в случае, если качество услуг не было снижено по вине Собственников (Пользователей) помещений МКД, при условии составления акта о недопоставке услуг или оказании услуг ненадлежащего качества.
     3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание МКД, об организациях-поставщиках коммунальных и иных услуг.
     4. Направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.
     5. На получение сведений о деятельности, связанной с управлением МКД, в том числе об информации, связанной с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в объеме, устанавливаемом действующим законодательством РФ.
     6. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленным отчетам в течение 10 дней после его представления. В случае, если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.
     7. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, по осуществлению капитального ремонта и затрат, в принятии решений при изменении плана работы.
     8. Устанавливать в помещении приборы учета энергоресурсов, аттестованные и поверенные в установленном порядке, при письменном согласовании с Управляющей организацией, производя их поверку в установленные сроки согласно технической документации на приборы учета.
     9. Через Совет МКД принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг) и предъявлять претензии по качеству выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных), требовать составление акта, устранение некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных).
     10. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, в связи с несоответствием их перечню, составу и периодичности выполнения либо выполнения работ (предоставление услуг, в том числе коммунальных) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
     11. При наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги обратиться в Управляющую организацию с заявлением о представлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение и коммунальных услуг, с последующем заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке.
     12. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

# Управляющая организация имеет право:

* + 1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
    2. Приостановить оказание коммунальных услуг (кроме холодного водоснабжения и теплоснабжения) в случае задержки оплаты со стороны Собственника (Пользователя) до погашения задолженности.
    3. Приостановить, в установленные действующим законодательством сроки, оказание услуг в случае:

а) проведения планово-профилактического и капитального ремонта до момента завершения соответствующих работ;

б) устранения либо возникновения аварийных ситуаций до завершения работ;

в) выявления факта самовольного подключения Собственником (Пользователем) к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником (Пользователем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в технической документации МКД.

* + 1. Заключать договоры с третьими лицами (привлекать их) на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
    2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником (Пользователем) обязательств по настоящему Договору.
    3. Требовать от Собственника (Пользователя) возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в МКД.
    4. Использовать площади общедомового имущества и другого имуществом в соответствии с их назначением, а также иным способом, если это не наносит вреда Собственникам (Пользователям).
    5. В случае невнесения Собственником (Пользователем) в установленные сроки платы за жилищно-коммунальные услуги предъявлять к оплате пени согласно установленному законодательством размере.
    6. Вносить предложения о размере платы за содержание и ремонт помещения в МКД.
    7. Требовать от Собственника (Пользователя) своевременного внесения платы за оказанные услуги.
    8. В случае несоответствия фактического количества проживающих количеству, заявленному либо установленному в правоустанавливающих документах, в помещении Собственников (Пользователей), самостоятельно произвести перерасчет за жилищно-коммунальные услуги на основании Акта о фактическом проживании, подписанного уполномоченным работником Управляющей организации, и двумя Собственниками (Пользователями).
    9. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.
    10. Производить корректировку платы за коммунальные услуги один раз в год в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
    11. В случае принятия решения об ограждении тротуаров и зеленой зоны территории МКД, реализовать его.
    12. В случае непредставления Собственником (Пользователем), в установленный срок, показаний приборов учета, принадлежащих Собственнику (Пользователю), производить расчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании утвержденных нормативов потребления и коэффициентов.
    13. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником (Пользователем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
    14. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
    15. Предоставлять дополнительные платные услуги.
    16. Отказать Собственнику (Пользователю) в выдаче необходимых документов (выписка из домовой книги, финансовый лицевой счет, справка о составе семьи, иные документы) в случае наличия у Собственника (Пользователя) задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
    17. Самостоятельно, либо силами привлеченных организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в помещении Собственника (Пользователя), путем проведения осмотров, предупредив Собственника (Пользователя) не позднее, чем за 48 часов о времени предполагаемого осмотра.
    18. В соответствии с учетной политикой Управляющая организация осуществляет финансовую деятельность, необходимую для корректного учета общего имущества и денежных средств.
    19. Передавать номера контактных телефонов Собственников (Пользователей) сотрудникам обслуживающих организаций, органов государственной власти, правоохранительных органов, МЧС, в рамках исполнения ими работ по устранению неисправностей, ликвидации аварий и т.п.
    20. Принимать меры, предусмотренные действующим законодательством, по контролю и соблюдению требований законодательства при проведении Собственником (Пользователем) работ по перепланировке и/или переустройству помещения, в том числе контролировать и приостанавливать работы, если они могут нанести ущерб другому Собственнику (Пользователю) и/или его помещению, безопасности конструкций МКД или затрагивают общее имущество МКД.
    21. Демонтировать самовольно установленные Собственниками (Пользователями) помещений двери (перегородки) в местах общего пользования, замочные устройства, с письменным предупреждением Собственника (Пользователя) за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты демонтажа и выставлением платы, после демонтажа, Собственнику (Пользователю), установившему дверь (перегородку), в счете за жилищно-коммунальные услуги.
    22. Осуществлять обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных Собственника (Пользователя), а также в иной документации, связанной с управлением МКД.
    23. В случае, если заселенность и фактическая оплата жилищно-коммунальных услуг будет составлять менее 100% и возникнет дефицит денежных средств, необходимых для оплаты иных услуг, Управляющая организация вправе осуществлять переброску денежных средств на погашение задолженности по необходимым услугам с услуг, по которым объемы выполненных и оплаченных работ оказался ниже, чем сбор.

# Ответственность сторон

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим Договором.
  2. Собственник (Пользователь) несет ответственность:
     1. За ущерб, причиненный Управляющей организации, либо третьим лицам, в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора, в том числе установленный судебными решениями по искам третьих лиц.
     2. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания (размещения) в помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.
     3. При нарушении Собственником (Пользователем) сроков внесения платежей, Собственник (Пользователь) оплачивает Управляющей организации пени согласно установленному действующим законодательством размере. При внесении Собственником (Пользователем) в установленный срок части платы, пени начисляются на невнесенную в установленный срок сумму.
     4. В случае нарушения обязанностей в соответствии с п.п. 3.1.5., 3.1.12., 3.1.13.1, 3.1.17., 3.1.18., 3.1.23., 3.1.32., 3.1.33. настоящего Договора, Собственник (Пользователь) уплачивает договорную неустойку в размере 500 рублей. В случае не устранения предписания об устранении нарушения, либо повторного нарушения Собственник (Пользователь) уплачивает договорную неустойку в размере 1000 рублей.
     5. В случае нарушения обязанностей по п.3.1.13. настоящего Договора, составляется Акт незаконного подключения к этажным щитам, а Собственник (Пользователь) уплачивает договорную неустойку в размере до 1500 рублей.
     6. В случае нанесения Собственником (Пользователем) или лицами, занимающими помещение, ущерба (вреда) общему имуществу МКД и/или имуществу третьих лиц, Собственник (Пользователь) возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования, или имущества, а также несет ответственность перед третьими лицами по причиненным убыткам в соответствии с действующим законодательством.
     7. В случае выявления в ходе проведения проверки приборов учета, расположенных в помещении, расхождений между данными предоставленными Собственником (Пользователем) с фактическими данными прибора:
* если показания прибора учета больше, чем передаются, либо прибор учета не исправен или он отсутствует, но показания передаются, Управляющая организация определяет ориентировочную дату последних сданных показаний, совпадающих с данными прибора учета. За остальной период до момента проверки стоимость потребленной услуги исчисляется по установленному нормативу потребления;
* если при проверке установлено, что номер прибора учета не совпадает с номером, зафиксированном в ранее выданных Управляющей организацией документах, Собственнику (Пользователю) стоимость потребленной услуги будет рассчитываться исходя из норматива за весь период с предыдущего обхода либо пользования;
* если в ходе проверки будет установлено, что на приборе учета имеется срыв пломбы, установлен магнит, или иное устройство, препятствующее его работе, Собственнику (Пользователю) в платежном документе выставляется неустойка 1000 рублей с каждого прибора учета и стоимость услуги определяется исходя из норматива с момента последней проверки либо пользования.
  1. Управляющая организация несет ответственность:
* за вред, причиненный по ее вине имуществу Собственника (Пользователя) в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ;
* за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в порядке и размерах, установленных действующим законодательством РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора, границей эксплуатационной ответственности, установленной в Приложении №3 к настоящему Договору.
  1. Управляющая организация не несет ответственность за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника (Пользователя) и/или иных Собственников (Пользователей) других помещений в МКД при ненадлежащем исполнении ими обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
  2. В случае просрочки Собственником (Пользователем) платежей, Управляющая организация вправе принять меры по ограничению и/или отключению коммунального обеспечения помещения Собственника (Пользователя) в соответствии с действующим законодательством РФ.
  3. Задолженность по платежам взыскивается Управляющей организацией с Собственника (Пользователя) в соответствии с действующим законодательством РФ. Сумма платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает, прежде всего, издержки Управляющей организации по получению исполнения (в том числе, судебные издержки), затем – пени, а в оставшейся части – основную сумму долга.

# Порядок расчетов

* 1. Сумма платы по настоящему Договору состоит из платы за жилищные услуги, включая плату за организацию управления МКД, содержание и ремонт общего имущества МКД, в том числе расходы по коммунальным ресурсам (холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию), используемым в целях содержания общего имущества в МКД, а также платы за коммунальные услуги.
  2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствие с законодательством, с учетом предложений Управляющей организации в размере не менее, обеспечивающего безопасное и безаварийное содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, устанавливается на срок не менее чем один год, исходя из общей площади занимаемого помещения согласно Приложению №6 к настоящему Договору.

6.2.1. Размер платы за коммунальные ресурсы (холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию), используемые в целях содержания общего имущества в МКД, устанавливается на срок не менее чем один год, исходя из общей площади занимаемого помещения, с учетом нормативов потребления коммунальных ресурсов и степени оборудованности МКД согласно Приложению №7 к настоящему Договору.

* 1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии (неисправности) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами.
  2. Стоимость услуги «Чистая вода» исчисляется в соответствии с платой поставщика услуги. В случае несвоевременного предоставления или непредоставления Собственником (Пользователем) данных (показателей потребления) по приборам учета «Чистая вода», в соответствие с условиями, указанными в настоящем Договоре, оплата за пользование услугой «Чистая вода» исчисляется исходя из норматива потребления, установленного поставщиком данной услуги.
  3. Собственник (Пользователь) вносит плату на расчетные счета Управляющей организации, либо организации уполномоченной на начисление и сбор платежей по единому платежному документу, согласно договора с Управляющей организацией. Сумма оплаты должна соответствовать сумме, указанной в платежном документе. Банковские услуги (комиссия) по приему платежей оплачиваются Собственником (Пользователем) в соответствии с условиями банка.
  4. Оплата производится Собственником (Пользователем) на основании платежных документов (квитанции, счета, счета-фактуры) не позднее 30 (тридцать) числа месяца, следующего за расчетным.
  5. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном законом.

# Контроль за деятельностью Управляющей организации

* 1. Контроль Собственника (Пользователя) за деятельностью Управляющей организации включает в себя:
     1. Представление Собственнику (Пользователю) информации о состоянии переданного в управление МКД.
     2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников (Пользователей).
     3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, размещенный на электронных сервисах.
  2. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:
     1. Своевременное осуществление платежей по договорам с обслуживающими организациями и поставщиками (подрядчиками) услуг (работ).
     2. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.
     3. Снижение количества жалоб Собственников (Пользователей) на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в МКД.
     4. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

# Заключительные положения

* 1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами, будут разрешаться путем обмена письмами.
  2. При не урегулировании спорных вопросов, споры разрешаются в соответствие с законодательством РФ.
  3. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует в течение пяти лет.
  4. При отсутствии, за 60 (шестьдесят) дней, заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.
  5. Окончание срока действия настоящего Договора, либо прекращение его действия в связи с прекращением права собственности Собственника (Пользователя) на помещение, не освобождает стороны от исполнения обязательств.
  6. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у собственника (лица, уполномоченного собственниками помещений на подписание настоящего Договора).
  7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения №№1,2,3,4,5,6,7.

# 9. Адреса и реквизиты сторон

**«Управляющая организация»** **от имени Собственников**

ООО «УК «РСК» Председатель Совета многоквартирного дома

420097, г. Казань, ул. Зинина, д.10, офис 403 №15 по ул. Андрея Адо, г. Казани

ИНН 1655364240 КПП 165501001 Адрес: ул. Андрея Адо, д.15, кв.\_\_\_\_\_\_\_

Р/с 40702810400000001790 Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в ООО «АЛТЫНБАНК» г. Казань

К/с 30101810200000000919

БИК 049205919

# С.Н. Насонов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение №1

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# СОСТАВ

общего имущества МКД

1. В состав общего имущества МКД включаются:

1. помещения в МКД, не являющиеся частями помещений каждого собственника по учетным сведениям технической инвентаризации и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межэтажные лестничные и межквартирные площадки, лестницы, комнаты для уборки и инвентаря, подсобные помещения, вентиляционные и иные шахты и камеры, этажные технические помещения (коллекторные), машинные отделения, коридоры, холлы, тамбуры, чердаки, мансарды, площадки для автотранспорта, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме инженерное оборудование;
2. крыши;
3. ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. ограждающие не несущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции);
5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
6. земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и внешнего благоустройства, а именно асфальтовые проезды и автостоянки, асфальтовые тротуары и отмостки, дорожные и иные знаки, площадки с бетонным камнем и иным основанием, предназначенные для игровых, физкультурных, хозяйственных целей с установленными на них малыми архитектурными формами, контейнерные площадки, газоны с высаженными кустарниками и деревьями;
7. иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации МКД, включая электрощитовые, автоматизированный индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел с насосной станцией, а также инженерное оборудование и системы вентиляции, внутреннего водостока, автоматической пожарной сигнализации, пожаротушения и противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода, оповещения людей о пожаре (кроме автономных извещателей, установленных в помещениях Собственника), автоматизации и передачи данных, молниезащиты и заградительных огней, пожарные щиты, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофон), лифты, лифтовой и диспетчерской связи, радиовещания, коллективного приема телевидения, в том числе антенна.

2. В состав общего имущества МКД включаются расположенные внутри МКД системы:

- холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, трубопроводов от внешней границы, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общих) приборов учета воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутри помещений разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- водоотведения (канализация), состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

- отопления, состоящая из стояков, трубопроводов от внешней границы, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общих) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общих) при- боров учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

3. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг и/или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Приложение №2

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**о состоянии общего имущества МКД**

**(ж/д №15 по ул. Андрея Адо)**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Казань, ул. Андрея Адо, д.15

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) – отсутствует

3. Серия, тип постройки – монолит

4. Год постройки – 2016

5. Степень износа по данным государственного технического учета – 0

6. Степень фактического износа – 0

7. Год последнего капитального ремонта – отсутствует

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу – нет

9. Количество этажей – 20

10. Наличие подвала – имеется

11. Наличие цокольного этажа – отсутствует

12. Наличие мансарды – отсутствует

13. Наличие технического этажа – имеется

14. Количество квартир – 89

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 1

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания – отсутствует

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - отсутствует

18. Строительный объем - 25904 куб. м

19. Площадь многоквартирного дома:

а) с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 8028,5 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 5046,7 (по п.5 ст.15 ЖК РФ) кв.м

- 5289,4 (по СП 54.13330.2011) кв.м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 48,8 кв.м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 2003,5 кв.м

20. Количество лестниц – 1 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 1154,6 кв.м

22. Площадь других помещений общего пользования (включая технический этаж, подвал) – 848,9 кв.м

23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома –

24. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - 16:24:150305:2126

II. Техническое состояние многоквартирного дома

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундаменты | Свайные с монолитным железобетонным ростверком | Хорошее |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Крупноформатные керамические поризованные блоки с наружной отделкой керамогранитной плиткой | хорошее |
| 3. Перегородки | Кирпичные |
| 4. Перекрытия |  | хорошее |
| чердачные |  |
| междуэтажные | Монолитные железобетонные |
| подвальные |  |
| (другое) |  |
| 5. Крыша | Плоская рулонная | хорошее |
| 6. Полы | Бетонные | хорошее |
| 7. Проемы |  | хорошее |
| окна | Пластиковые |
| двери | Металлические |
| 8. Отделка  внутренняя | Имеется | хорошее |
| наружная | Имеется |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | Имеется  Имеется  Имеется  Имеется |  |
| ванны  напольные электроплиты | хорошее |
| лифты |  |
| вентиляция |  |
| телефонные сети и оборудование |  |
| (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение | центральное |
| холодное водоснабжение | центральное |  |
| горячее водоснабжение | центральное | хорошее |
| водоотведение | центральное |  |
| газоснабжение | отсутствует |  |
| отопление | центральное |  |
| 11. Прочие работы | Отмостка, входная группа, пандус и благоустройство | хорошее |

Приложение №3

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# ПЕРЕЧЕНЬ

работ и/или услуг по управлению МКД

# Коммунальные услуги, предоставляемые собственнику (пользователю) МКД:

1. Отопление, горячее водоснабжение.
2. Холодное водоснабжение.
3. Водоотведение (канализация).
4. Электроснабжение.

# Жилищные и иные услуги, предоставляемые собственнику (пользователю) МКД:

1. Техническое обслуживание и ремонт переговорно-замочного устройства (домофон).
2. Техническое обслуживание и ремонт системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и внутреннего пожарного водопровода (ВПВ).
3. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.
4. Техническое обслуживание и ремонт индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой и электрической энергии, водомерного узла и повысительной насосной станции.
5. Техническое обслуживание и ремонт систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, вентиляции, дымоудаления, канализации, радиовещания, коллективного приема телевидения, автоматизации и передачи данных с приборов учета.
6. Текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД.
7. Содержание и уборка мест общего пользования, придомовой территории, контейнерных площадок.
8. Аварийное и диспетчерское обслуживание.
9. Вывоз бытовых отходов.
10. Административно-хозяйственная деятельность, бухгалтерский и налоговый учет.
11. Расчетное обслуживание, организация приема и оформление документов для регистрационного учета.
12. Дератизация (дезинсекция).
13. Организация надлежащего использования общего имущества третьими лицами.
14. Техническое обслуживание и ремонт насосной станции пожаротушения.
15. Организация контроля доступа в места общего пользования (при необходимости).
16. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
17. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
18. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
19. Услуги по содержанию помещения в составе расходов на приобретение объема коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ.

Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД, выполняемых по настоящему договору, определяется нормативами и требованиями, установленными действующим законодательством РФ.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД подлежит изменению на общем собрании собственников помещений МКД.

**Состав и периодичность работ и услуг**

**по содержанию и ремонту общего имущества МКД**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Состав и периодичность выполнения работ (услуг)** | **Результат выполнения работ и**  **услуг** |
| 1 | Уборка мест общего пользования | Лестничные площадки, квартирные и коридорные холлы, тамбуры, переходные лоджии и марши нижних трех этажей Влажная уборка (мытье) – Ежедневно, за исключение выходных и праздничных дней  Лестничные площадки, квартирные и коридорные холлы, тамбуры, переходные лоджии и марши выше третьего этажа Влажное подметание - 1 раз в неделю  Лестничные площадки, квартирные и коридорные холлы, тамбуры, переходные лоджии и марши нижних трех этажей Влажная уборка (мытье) - 2 раза в месяц  Лестничные площадки, квартирные и коридорные холлы, тамбуры, переходные лоджии и марши выше третьего этажа Влажная уборка (мытье) - 1 раз в месяц  Кабины лифта – пол  Влажная уборка (мытье) – Ежедневно, за исключение выходных и праздничных дней  Стены, двери, панель, плафон и потолок лифта  Влажная протирка - 2 раза в месяц  Этажное остекление Мытье - 1 раз в год  Площадка перед входом в подъезд  Удаление загрязнений, подметание, очистка металлической решетки и приямка - 1 раз в неделю  Стены, двери, плафоны на лестничных клетках, оконные решетки, чердачные лестницы, шкафы для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовые ящики (высота до 2-х метров) Влажная протирка - 1 раз в год  Потолки Обметание пыли - 1 раз в год  Внутренние стены и двери, лифт МКД  Снятие и очистка от информационных бумаг, буклетов, надписей - Ежедневно  Подоконники и отопительные приборы  Влажная протирка - 2 раза в год | Надлежащее санитарное содержание общего имущества МКД |
| 2 | Дератизация и дезинсекция мест общего пользования | Ежемесячное обследование, не реже 2 раз в месяц,  при выявлении следов грызунов и/или насекомых осуществление истребления грызунов путем обработки помещений (подвалов) - 1 раз в месяц;  обработка помещений специальным средством для уничтожения насекомых - 1 раз в месяц | Обеспечение санитарной гигиены в местах общего пользования |
| 3 | Сбор и вывоз твердых бытовых отходов | Вывоз ТБО и КГМ специализированной организацией по индивидуальной заявке | Своевременное удаление ТБО и КГМ, собранных от собственников помещений МКД |
| 4 | Содержание контейнерных площадок | уборка от мусора после погрузки твердых бытового отходов и вывоза КГМ;  подметание, очистку площадки от снега и наледи; | Обеспечение санитарной гигиены |
| 5 | Уборка придомовой территории | Асфальтобетонные покрытия проездов Подметание, сбор мусора - 1 раз в 2 дня  Асфальтобетонные покрытия тротуаров, пандусов, дорожек и отмосток  Подметание, сбор мусора - Ежедневно  Спуски в подвал, площадки из бетонной брусчатки Подметание, сбор мусора - Ежедневно  Спортивные площадки с резиновым покрытием - Подметание, сбор мусора - 1 раз в 2 дня  Урны  Промывка - 2 раза в месяц  Очистка и сбор мусора - Ежедневно  Детские и спортивные площадки из уплотненной ПГС Сбор мусора - Ежедневно  Кровля входных групп (подъездов) Подметание, сбор мусора - 1 раз в неделю  Придомовая территория, в том числе газон и зеленые насаждения (деревья, кустарники)  Стрижка газона и кронирование деревьев, высадка цветов и кустарников, устройство клумб, восстановление земляных масс, правка деревьев и кустарников - По необходимости  Сбор мусора - Ежедневно  Полив газона, цветников, кустарников и деревьев - 1 раз в неделю  Лотки ливневых стоков Очистка от мусора - По необходимости  Наружные стены, колонны и входные двери МКД, столбы освещения  Снятие и очистка от информационных бумаг, буклетов, надписей - Ежедневно  Бордюрный камень по периметру МКД - Покраска в белый цвет - Ежегодно  Подметание снега (ручное) - по необходимости  пескопосыпка ручная - по необходимости, сдвигание снега - по необходимости, сбрасывание снега с крыши крылец- 1 раз в месяц  Сдвигание свежевыпавшего снега во дворах МКД механизированным способом в дни обильного снегопада - по мере необходимости | Надлежащее санитарное содержание придомовой территории МКД |
| 6 | Техническое обслуживание и содержание системы электроснабжения в местах общего пользования МКД | Проведение технических осмотров электротехнических сетей, устройств, электрооборудования – по графику, устранение незначительных неисправностей в электропроводке, электрооборудовании, замена перегоревших электроламп, вышедших из строя электроустановочных изделий, предохранителей и т.п. - по мере необходимости.  Проверка работы измерительных приборов, правильности схем включения счетчиков, наличия пломб и работы электросчетчиков, проверка отсутствия незаконного пользования электроэнергией - 1 раз в квартал. Снятие и запись показаний приборов учета электроэнергии - ежемесячно. | Постоянная готовность  инженерных коммуникаций, приборов учета и другого электрооборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления надлежащего качества коммунальных услуг собственникам МКД |
| 7 | Техническое обслуживание и содержание внутридомовых инженерных систем и оборудования (отопление, горячее, холодное водоснабжение, канализация) в местах общего пользования МКД | Проведение периодических обходов и осмотров внутридомовых инженерных систем и оборудования - 1 раз в неделю.  Прочистка труб внутридомовой системы канализации, ливневой канализации - 2 раза в год.  Ревизия запорной арматуры - 2 раза в год.  Герметизация труб на вводе в жилой дом - 1 раз в год.  Регулировка, наладка и испытание систем отопления и горячего водоснабжения - 2 раза в год.  Поверка работы приборов КИП, исправности тепловой изоляции трубопроводов - 2 раза в год.  Устранение незначительных неисправностей в инженерных системах, выявление причин отсутствия горячей воды и отсутствия давления холодной воды - по мере  Необходимости | Постоянная готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления надлежащего качества коммунальных услуг собственникам МКД |
| 8 | Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных систем и оборудования в местах общего пользования МКД | Аварийно-диспетчерское обслуживание - круглосуточно. Ликвидация аварийных ситуаций на внутридомовых системах канализации, холодного и горячего водоснабжения, централизованного отопления и электроснабжения по заявкам, поданным в диспетчерскую службу - круглосуточно | Обеспечение своевременной ликвидации аварийных ситуаций в МКД |
| 9 | Обслуживание и содержание лифтового оборудования | Аварийно-диспетчерское обслуживание - круглосуточно. Ежесменный осмотр лифтов – проверка исправности замков и контактов безопасности дверей шахты и кабины, подвижного пола и реверса привода дверей, фотоэлементов, исправность переговорной связи и звуковой сигнализации, светового табло  Техническое обслуживание лифтового оборудования по договору со специализированной организацией - ежемесячно. Техническое освидетельствование лифтов по договору со специализированной организацией - 1 раз в год | Бесперебойное и безаварийное обеспечение работы лифтового оборудования в МКД |
| 10 | Техническое обслуживание системы коллективного приема телевидения (СКПТ) | Осмотр антенно-фидерного устройства, кабельные линии, шкафы, мачты, магистральные и распределительные усилители, а также иное оборудование, установленное на СКПТ;  - профилактическое обслуживание СКПТ с принятием незамедлительных мер по устранению выявленных нарушений, в том числе с частичной или полной заменой отдельного оборудования, кабельных линий, узлов, деталей;  - проверка и регулировка уровней сигнала телевизионных программ с помощью измерительного оборудования (прибора);  - ремонт и исправление неисправностей в работе отдельных устройств;  - проверка, ревизия и настройка положения антенно-фидерного устройства, мачт, с частичной или полной их заменой | Бесперебойный прием собственниками МКД устойчивого и качественного эфирного телевизионного сигнала для просмотра телевизионных передач, в том числе в цифровом формате |
| 11 | Техническое обслуживание переговорно-замочной системы (ПЗС) | Осмотр подъездных металлических дверей, блоки вызова, коммутаторы, блоки питания, кнопки выхода, кабельные линия связи, электромагнитные замки, дверные доводчики, а также иное оборудование, установленное на ПЗС;  - профилактическое обслуживание ПЗС с принятием незамедлительных мер по устранению выявленных нарушений, в том числе с частичной или полной заменой отдельного оборудования, кабельных линий, узлов, деталей, замков, блоков вызова;  - проверка и регулировка уровней сигнала, замена и регулировка доводчиков, в том числе с помощью измерительного оборудования (прибора);  - ремонт и исправление неисправностей в работе отдельных устройств, перепрограммирование и кодировка;  - проверка, ревизия, смазка, регулировка иного оборудования и деталей, с частичной или полной их заменой;  - проверка состояния комплектного оборудования, нелегальных подключений к ПЗС | Обеспечения безопасности собственников МКД и сохранности их имущества, а также для связи собственников, находящихся внутри помещения, с посетителями снаружи |
| 12 | Техническое обслуживание и содержание строительных конструкций и отдельных элементов МКД | Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях - постоянно.  Очистка внутренних водостоков и водоприемных воронок, укрепление водосточных труб, колен и воронок, замена разбитых стекол в местах общего пользования, мелкий ремонт и укрепление входных дверей в МОП, установка замков на двери в МОП, проверка состояния продухов в цоколях зданий, установка доводчиков на входных дверях и др. мелкие работы - по мере необходимости. | Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности проживания в МКД |
| 13 | Техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода | Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации, электропанели этажного клапана щита местного управления, исполнительных устройств, вентиляторов, клапанов, насосов) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д. – ежемесячно;  Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации и т.д.) – ежемесячно;  Комплексная проверка работоспособности системы – ежемесячно;  Проверка работоспособности и технической исправности пожарных кранов – 2 раза в год;  Проверка системы внутреннего противопожарного водопровода на напор, расход и радиус действия компактной части струи - 2 раза в год;  Проверка работоспособности пожарных насосов-повысителей, запорной арматуры, манометров, шкафов управления, трубопроводов, в том числе задвижек, установленных на обводных линиях водомерных устройств – ежемесячно;  Проверка комплектации пожарных шкафов - 2 раза в год | Поддержания систем противопожарной защиты в МКД в работоспособном и исправном состоянии, а также обеспечения оповещения людей о пожаре, предупреждения и обнаружения пожаров (задымлении) |
| 14 | Услуги по управлению МКД | Разработка планов работ по МКД на предстоящий год и контроль их выполнения - ежегодно; подготовка и проведение собраний собственников помещений МКД -  1 раз в год; проведение осмотров МКД – по графику, частичных - по мере необходимости; договорная работа с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками, контроль за исполнением условий договоров - постоянно; ведение работы паспортного стола - постоянно;  прием заявлений от собственников помещений - постоянно;  взыскание дебиторской задолженности за жилищно-коммунальные услуги и представительство в суде - постоянно;  организация работы по начислению, сбору и перечислению поставщикам услуг платы за жилищно- коммунальные услуги - постоянно;  организация бухгалтерского и финансового учета - постоянно;  ведение технической документации МКД – постоянно | Организация процесса управления МКД |
| 15 | Текущий ремонт общего имущества в МКД и другие работы, выполняемые по заявкам собственников помещений  МКД | Плановый текущий ремонт общего имущества МКД по перечню работ – ежегодно;  прочие работы и услуги по заявкам собственников помещений – постоянно.  Подготовка МКД к сезонной эксплуатации  Техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления и подпора воздуха, внутреннего противопожарного водопровода | Поддержание надлежащего технического состояния, восстановление работоспособности общего имущества МКД |

Приложение №4

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности и принадлежности по обслуживания инженерных систем (оборудования) МКД между Собственником (Пользователем) и Управляющей организацией

В соответствии с законодательством Собственник (Пользователь) обязан поддерживать помещение (квартиру), в том числе внутренние системы и оборудование, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения, соблюдать права и законные интересы соседей, правила проживания и пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества в МКД.

В связи с этим сторонами устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности и принадлежности сторон:

# Границей ответственности по электроснабжению

Являются точки крепления, отходящих к помещению (квартиры) Собственника (Пользователя) фазного, нулевого и заземляющего проводов (кабеля) от автомата распределения в электрическом этажном щите.

Отходящие от точек крепления провода (кабеля), все электрооборудование (включая вводные и распределительные автоматы, прибор учета электроэнергии) и электрическую разводку внутри помещения (квартиры), обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь).

Стояковую разводку, автомат распределения и этажный электрощит обслуживает Управляющая организация.

# Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

Является точка присоединения отводящей трубы от транзитного стояка водоснабжения.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация. Соединение от стояка (включая запорные краны, регулятор давления, приборы учета холодной и горячей воды) и всю водопроводную разводку внутри помещения (квартиры) обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь).

# Границей ответственности по канализации

Является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения (квартиры) к тройнику транзитного стояка домовой сети канализации.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения (квартиры) обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь).

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

# Границей ответственности по отоплению

Являются точки присоединения подводящих и отходящих труб системы отопления к системе отопления помещения (квартиры). Систему отопления (включая прибор учета тепловой энергии) помещения (квартиры) Собственника (Пользователя) от точки присоединения к подводящей трубе до точки присоединения к отходящей трубе обслуживает Собственник (Пользователь).

Транзитные стояки, подводящие и отходящие трубы системы отопления МКД, до точек присоединения к системе отопления помещения (квартиры), обслуживает Управляющая организация.

# Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (домофон)

Является точка крепления подходящего кабеля к квартирному блоку ПЗУ. Квартирный блок ПЗУ (переговорная трубка), установленный внутри помещения (квартиры), обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь). Подводку к квартирному блоку ПЗУ обслуживает Управляющая организация.

# Границей ответственности по телевидению

Является точка крепления кабеля, идущего к помещению (квартире) Собственника (Пользователя) от отвода ответвителя на лестничной площадке до входа к квартирной разводки (розетки, разветвителя), которую обслуживает Управляющая организация.

Приложение №5

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Согласие на обработку персональных данных

«Субъект персональных данных» – «Собственник» («Пользователь») помещения, находящееся в многоквартирном доме №15 по ул. Андрея Адо, дает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с нижеуказанными условиями.

«Субъект персональных данных» в соответствии с нормами Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г. дает свое согласие Управляющей организации на обработку следующих сведений, составляющих персональные данные «Субъекта персональных данных»: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, паспортные данные, гражданство, сведения о пенсионном страховании, данные страхового свидетельства, данные свидетельства о постановке на налоговый учет (ИНН), контактные телефоны, платежные реквизиты (данные расчетного счета) и другая информация, необходимая в целях начисления коммунальных и иных платежей, заключения и исполнения договоров.

«Субъект персональных данных» согласен на осуществление Управляющей организации следующих действий с его персональными данными: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных следующими способами: автоматизированная обработка, обработка без использования средств автоматизации сроком на 15 (пятнадцать) лет, а Управляющая организация обязуется обеспечивать конфиденциальность таких данных.

«Субъект персональных данных» подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

«Субъект персональных данных» уведомлен, что Управляющая организация имеет право предоставлять информацию по запросу третьих лиц только в установленных законом случаях.

«Субъект персональных данных», дает свое согласие Управляющей организации на предоставление его персональных данных:

* по запросам органов, осуществляющих контрольно-пропускной режим, судебных органов, органов по взысканию задолженности, государственной власти и управления, органам, осуществляющим перепись населения и в иных случаях, предусмотренных законодательством предоставлять персональные данные собственников (пользователей) помещений в МКД,
* на указание фамилии, инициалов, номера помещений собственников (пользователей) в платежном документе за жилищно-коммунальные услуги,
* на предоставление его персональных данных организациям, осуществляющим содержание и текущий, капитальный ремонт МКД для связи с ними в случае необходимости принятия соответствующих мер по устранению аварий и иных чрезвычайных ситуаций.
* на предоставление персональных данных разработчикам программ по обработке персональных данных и организациям, осуществляющим расчет (начисление) платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Срок действия согласия на обработку персональных данных: в период действия договора управления многоквартирным домом, с учетом срока исковой давности и судебного судопроизводства, в т.ч. исполнительного производства в соответствии с законодательством РФ.

Срок хранения документов устанавливается в соответствии с требованиями по делопроизводству и архивному хранению.

Приложение №6

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Структура и размер платы

за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование платежа** | **Единица измерения** | **Размер платы,**  **рублей** |
| 1 | Содержание жилого помещения | с кв.м. общей площади в месяц | 2,70 |
| 2 | Уборка мест общего пользования | 1,55 |
| 3 | Уборка мест придомовой территории | 3,07 |
| 4 | Дератизация, дезинсекция | 0,15 |
| 5 | Вывоз твердых бытовых отходов | 2,80 |
| 6 | Содержание контейнерных площадок | 0,29 |
| 7 | Текущий ремонт жилого здания | 2,52 |
| 8 | Обслуживание лифта | 3,79 |
| 9 | Обслуживание систем коллективного приема телевидения | 0,57 |
| 10 | Обслуживание внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения | 3,03 |
| 11 | Обслуживание внутридомовых систем центрального отопления | 2,39 |
| 12 | Обслуживание внутридомовых сетей электроснабжения | 0,89 |
| 13 | Обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода | 1,16 |
| **Итого** | | | **24,91** |

Приложение №7

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Расчет, структура и размер расходов на оплату коммунальных ресурсов**

**(холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), потребляемых при содержании общего имущества МКД**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение МКД | Этажность | Норматив индивидального потребления | | Общая площадь, с учетом нежилых помещений | Норматив на СОИ по э/э | Норматив на СОИ по ХВС | Норматив на подогрев | Площадь мест общего пользования (далее - МОП) | Площадь МОП на СОИ по ХВС | Площадь МОП дома на СОИ по ГВС | Тариф за Гкал, рублей | Тариф за э/э, рублей | Тариф за ХВС, рублей | Размер платы на СОИ по э/э | Размер платы на СОИ по ХВС | Размер платы на СОИ по ГВС |
| по холодной воде | по горячей воде |
| ул Андрея Адо, д.15 | 20 | 7,38 | 3,57 | 5095,50 | 1,187 | 0,020 | 0,0000 | 2003,50 | 1154,60 | 1154,60 | 0,00 | 2,49 | 18,84 | **1,16** | **0,09** | **0,09** |

Согласно постановлениям Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 16.12.2016г. №3-11/э «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей Республики Татарстан на 2017 год», от 15.12.2016г. №10-50/кс «О корректировке на 2017 год долгосрочных тарифов на питьевую воду, техническую воду, водоотведение, очистку сточных вод, транспортировку холодной воды и сточных вод», от 05.05.2017г. №6-53/тп «О внесении изменений в постановление Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 07.10.2016г. №6-79/тп «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению населением на территории Республики Татарстан», приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 05.05.2017г. №95/о «О внесении изменений в приказ Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 21.08.2012г. №131/о «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению в многоквартирных и жилых домах для муниципальных районов (городов) Республики Татарстан»», в зависимости от применяемых в многоквартирном доме нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества и степени оборудованности многоквартирного дома.