



## ДОГОВОР № 15

### о передаче прав по управлению домом

г. Казань

« 15 » декабря 2015 г.

ООО «Управляющая компания «Территория комфорта», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Хайртдинова Ильнура Ильдаровича действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_ действующий(-ая) на основании \_\_\_\_\_ и именуемый (-ая) 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 жилым помещением и являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг. В случае, когда собственников жилого 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 организация** - юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению жилыми домами, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

**Многоквартирный жилой дом (МКД)** - многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица, дом №.

**Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** - состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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».

**ЖКУ** - жилищные, коммунальные и иные работы и услуги, предоставляемые Собственнику.

**Плата за жилое помещение и коммунальные услуги** - плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги и взнос на капитальный ремонт.

**Плата за содержание жилого помещения**, - плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

**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 (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса.

**Совет многоквартирного дома** - это орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

**ЕПД** – это платежный документ для внесения платы за жилое помещение и предоставленных коммунальных и иных услуг.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, а также лиц, принявших от Застройщика помещения, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Спартаковская, дом № 88Б; оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме; предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

1.3. Управляющая организация выполняет поручение Собственника путем заключения от своего имени и за счет Собственника договоров на предоставление ЖКУ с Поставщиками ЖКУ.

1.4. Технические и эксплуатационные характеристики Домовладения определены паспортом многоквартирного дома.

1.5. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между Управляющей организацией 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 многоквартирном доме, вступает в соответствующие договорные отношения с третьими лицами.

1.8. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению многоквартирным домом 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. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и перечнем, указанным в Приложении №4 к настоящему договору.

2.1.2. Обеспечить, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, предоставление Собственникам и Пользователям помещений коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, действующим на территории РФ.

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 жилое помещение и коммунальные услуги. Не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным производить выставление платежных документов для оплаты услуг и работ по настоящему договору.

2.1.7. Вести реестр Собственников жилых и 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 платежных 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 настоящему договору управления, а также факты причинения ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, производить перерасчет платежей Собственников в установленном действующим законодательством порядке.

2.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

## **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 организации по телефону +7 (843) 208-5-777, (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 многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

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 жилых помещениях и местах общего пользования;

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

ж) не устанавливать самовольно тамбурные двери, кладовые на лестничных площадках.

з) использовать колясочные по их прямому назначению, не складировать вещи, имущество, продукты.

и) 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 (найм) помещений в многоквартирном доме Собственники обязаны сообщить в Управляющую организацию сведения об арендаторах (нанимателях) 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, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить Управляющую организацию о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

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

2.2.16. При выходе из строя системы АСКУЭ, Собственники ежемесячно своевременно и самостоятельно

осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учёта коммунальных ресурсов и предоставлять данные показания управляющей организации в срок с 20 по 25 число текущего месяца:

- в письменной форме по адресу: г.Казань, улица Азата Аббасова, д.11, офис управляющей компании;
- по телефону: +7(843)208-5-777- в рабочее время;
- через электронный сайт управляющей организации в сети Интернет.

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

2.2.18. Не нарушать фасад и другие конструктивные элементы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Запрещается установка кондиционера, антенны и прочего оборудования на фасад и другие конструктивные элементы, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме

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

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

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

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

2.2.23. При наличии домашних животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания, и правила выгула животных согласно закону Республики Татарстан от 07 марта 2014 года принят Закон Республики Татарстан № 16-ЗРТ «Об отдельных вопросах содержания домашних животных в Республике Татарстан».

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

2.2.25. 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 составлении соответствующих актов.

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

2.2.27. 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 платежных документов за жилищно-коммунальные услуги и иных документов, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

2.2.29. 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».

2.2.30. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан, либо использующих помещение, с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

2.2.31. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в установленные действующим законодательством часы. Запрещается совершать следующие действия, нарушающие покой граждан и тишину в ночное время:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах торговли, общественного питания и развлекательных центрах, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- несвоевременное отключение звуковых сигналов неоднократно срабатывающей охранной сигнализации, в том числе установленной на транспортных средствах, либо использование неисправной охранной сигнализации, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- производство ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время (Закон РТ от 12 января 2010 года №3-ЗРТ «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время» в ред. Законов РТ от 17.12.2012 N 83-ЗРТ, от 26.12.2013 N 102-ЗРТ, от 12.06.2014 N 53-ЗРТ, от 24.07.2014 N 76-ЗРТ).

2.2.32. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией 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 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2.2.33. Поддерживать температуру в жилом (нежилом) помещении не ниже допустимой нормы в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома № 88Б, ул.Спартакoвская, г. Казань.

2.2.34. Соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, Правила въезда/выезда и нахождения транспортных средств на территории МКД, утвержденные общим собранием собственников МКД согласно приложению №8 и №9.

2.2.35. 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 многоквартирного дома, самостоятельно выполнять эти работы, производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя их производственной целесообразности.

3.1.3. Требовать от Собственников внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг без уведомления в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке, сроки, и случаях, предусмотренных законом.

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

3.1.6. 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.

3.1.7. Размещать информацию на обороте платежных документов.

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

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

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

3.1.11. Требовать 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.

3.1.12. Требовать 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.

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

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

3.1.15. 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.

3.1.16. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) пере-

планировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

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

3.1.18. Требовать от Собственников приведения внутриквартирных инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов в соответствии с технической документацией на жилое помещение, если это оказывает влияние на работу инженерных систем, оборудования, состояние конструктивных элементов жилого дома и на качество оказываемых услуг управляющей организацией.

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

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

3.1.21. Проводить проверку работы приборов учёта и сохранности пломб.

3.1.22. Аккумулировать денежные средства фонда капитального ремонта Собственников помещений в многоквартирном доме для использования их для проведения капитального ремонта, способом и в порядке, определённом Решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3.1.24. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях нарушения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

## **3.2. Собственники имеют право:**

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

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

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

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

3.2.3. 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 в условиях настоящего Договора.

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

3.2.5. 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.

## **4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.**

4.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по содержанию жилого помещения, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

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

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения 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. № 354.

4.5. 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

7  
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 в жилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме 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 жилого помещения, коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт, а также прочие услуги (охрана, видеонаблюдение, домофон и прочее) вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.8. Взносы на капитальный ремонт подлежат начислению в случае соответствующего решения общего собрания собственников многоквартирного дома, содержащего размер взноса и срок начисления. В случае возникновения необходимости немедленного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае аварийной ситуации), не проведение которого может повлечь за собой причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома, имуществу проживающих ил их жизни и здоровью, Управляющая организация вправе, в соответствии с решением общего собрания собственников МКД проводить работы в объеме, необходимом для предотвращения аварии или ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, за счет средств, накопленных на спец счете.

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 жилое помещение и коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей организации либо платежного агента, с которым у управляющей организации заключен соответствующий договор.

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

4.13. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и 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. № 354.

4.15. Установление или изменение размера платы за содержание жилых помещений, коммунальные услуги производится в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

5.16. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения на обороте платежного документа, на сайте и стендах управляющей организации

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

4.18. При возникновении задолженности по оплате ЖКУ, поступающие Управляющей организации от Собственника (Пользователя) помещения денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности Собственника (Пользователя) перед Управляющей организацией в порядке очередности возникновения задолженности после оплаты текущих начислений.

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

## 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.

В случае если управляющая организация обеспечивает за свой счет организацию и проведение общего собрания в том числе по собственной инициативе, а также при повторном проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственниками не обеспечивается необходимый кворум для решения вопросов, поставленных на голосование вследствие чего управляющая организация несет потери в виде штрафов, расходов на исполнение предписаний органов государственного надзора, судебных издержек, такие потери подлежат выставлению в платежном документе собственникам пропорционально общей площади помещений, принадлежащих собственникам в многоквартирном доме в месяце следующим за месяцем в котором возникли указанные в настоящем пункте потери.

5.7. Управляющая организация не отвечает за содержание и обслуживание самовольно возведённых сооружений, 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.**

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 20-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 в соответствии с подсудностью, установленной нормами федерального законодательства.

## **7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ И ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ, УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ.**

7.1. Собственники осуществляют контроль за деятельностью управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Собственники МКД, Совет МКД и Председатель Совета МКД 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. Управляющая организация ежегодно в течение второго квартала текущего года обязана представлять Собственникам жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего Договора управления за предыдущий год. Отчет 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 многоквартирным домом вступает в силу с момента подписания. 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, а к предоставлению коммунальных услуг - с момента заключения договоров поставки коммунальных ресурсов с энергоснабжающими организациями.

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 многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, и не позволяют в дальнейшем обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, 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.

## 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 многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, а также на Собственников, приобретающих на правах собственности помещения в многоквартирном доме 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 и являются неотъемлемой его частью:

Приложение №1 – Обязательство собственника помещения.

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

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

Приложение №4 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию Общего имущества, коммунальным услугам.

Приложение №5 - Согласие на обработку персональных данных

Приложение №6 – Инструкция о мерах пожарной безопасности.

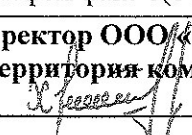
Приложение №7 - Порядок взаимодействия Сторон при не предоставлении или некачественном предоставлении услуг/работ по договору управления, а также причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц.

Приложение №8 - Правила проживания в многоквартирном доме;

Приложение №9 - Правила въезда/выезда и нахождения транспортных средств на территории МКД;

Приложение №10 - АКТ ввода приборов учета (счетчиков) в эксплуатацию.

## 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Управляющая организация	Собственник:
ООО «Управляющая компания «Территория комфорта»	
Юридический адрес: РТ, 420029, г. Казань, ул. Журналистов, д. 62, пом. 15; Почтовый адрес: 420140, г. Казань, а/я 168	
ИНН 1660243227 КПП 166001001	
ОГРН 1151690038180	
Р/счет № 40702810700050023753 в АКБ «Энергобанк» (ОАО) г. Казань Кор/счет № 30101810300000000770 БИК 049205770	
Телефон/факс 8(843)208-5-777	
Директор ООО «Управляющая компания «Территория комфорта»  /Хайрtdинов И.И.	Собственник / _____ /



## Обязательство

Я, \_\_\_\_\_, являющийся собственником квартиры № \_\_\_\_\_, находящейся по адресу Республика Татарстан, город Казань, ул. Спартаковская, дом № 88Б, контактный телефон \_\_\_\_\_.

-обязуюсь оплачивать коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию, вывоз строительного (в процессе отделки квартиры) мусора за квартиру с момента подписания акта приема передачи квартиры;  
-обязуюсь выполнять ремонтно-отделочные работы в соответствии СНиП, обеспечить в квартире и на общедомовой территории строгое выполнение каждым работником бригады нижеперечисленных норм противопожарной и электро- безопасности, соблюдение мер техники безопасности и правил внутреннего порядка, установленного в ООО «Управляющая компания «Территория комфорта», в том числе по следующим видам работ:

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

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

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

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

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

- при использовании подъемника при погрузке/выгрузке грузов, обеспечить сохранность и целостность дверей и стеклопакетов, чистоту и порядок во всех общедомовых помещениях этажа;
- не производить слив цементных и иных растворов в систему канализации;
- 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 строительно-отделочных и погрузочно-разгрузочных работ, рабочих службы доставки и т.п. на территории жилого дома;
- складирование строительного мусора осуществлять в квартире. ЗАПРЕЩЕНО складирование строительного и иного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для
- сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории, согласно санитарным и пожарным норм содержания жилищного фонда;
- предоставлять информацию в Управляющую организацию о всех временно проживающих в квартире, в том числе и о рабочих в соответствии с правилами миграционного учета, производящих ремонтные работы;
- указать примерные сроки окончания ремонтно-отделочных работ в квартире;
- проводить шумные и громкие работы строго с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 21-00.

4. Обязуюсь не устанавливать кондиционеры и элементы антенн, а также иные устройства, нарушающие целостность и вид фасада здания.

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

Собственник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

## Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

### 1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	РТ, город Казань, ул.Спартакoвская, дом № 88Б
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	----
4.	Год постройки	2015
5.	Количество этажей	11
6.	Наличие подвала	Имеется подвал
7.	Наличие цокольного этажа	Не имеется
8.	Количество квартир	496
9.	Строительный объем	164418 куб. м
10.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	43855,5 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	27049,70 кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	490,3
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	3540,9 кв. м
11.	Наличие мансарды	Не имеется
12.	Количество лестниц	10 шт.
13.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1472,4 кв. м
14.	Уборочная площадь общих коридоров	2784,40 кв. м
15.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	1319,90 кв.м.
16.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
17.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	16:50:0700115:1100

### 2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Свайный, монолитный	Без износа
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные с утеплением	Без износа
3.	Перегородки	Кирпичные и гипсовые плиты	Без износа
4.	Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные (другое)	Сборные железобетонные плиты	Без износа
5.	Крыша	Рулонная	Без износа
6.	Полы	Бетонная стяжка	Без износа
7.	Проемы: окна, двери (другое) установленные в местах общего пользования	Наружные с пластиковыми рамами. Двери внутренние металлические; двери наружные алюминиевые со остеклением	Без износа
8.	Отделка внутренняя, наружная (другое)	Штукатурка, облицовка керамогранитными плитами	Без износа
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны, телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания, сигнализация, лифт, вентиляция (другое)	лифт, вентиляция, сети проводного радиовещания, сигнализация,	Без износа
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)	Центральное отопление, телевидение, водопровод, электроосвещение, горячее водоснабжение, канализация, газоснабжение.	Без износа
11.	Крыльца	крыльца	Без износа
12.	Другое	отмостка	Без износа

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

ООО «Управляющая компания «Территория комфорта», в лице директора Хайртдинова И.И., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем **«Собственник»**, составили **настоящий акт** о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией и Собственником** обозначена в таблице настоящего акта.

2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа представителям **Управляющей организации** к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение **Собственника**.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** по статье «Содержание и текущий ремонт жилого помещения».

5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, 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 организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника** \*\*.

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

**Граница ответственности Собственника и Управляющей организации**

	Граница ответственности Собственника	Граница ответственности Управляющей организации
Отопление	от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков	до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков
Горячее водоснабжение	от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков	до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков
Холодное водоснабжение	от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков	до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков
Канализация	от первых стыковых соединений, расположенных на ответвлениях от стояков	до первых стыковых соединений, расположенных на ответвлениях от стояков
Электросеть	вводной автомат в щите этажном	кабельные наконечники вводного автомата в щите этажном
Общедомовая система домофон	Клемная колодка в соединительной коробке на этажном щите	Соединительная колодка в коробке на этажном щите
Общедомовая система коллективного приема телевизионного сигнала	F-разъем на абонентском отводе в разветвителе телевизионного сигнала в коробке на этажном щите	Разветвитель телевизионного сигнала в коробке на этажном щите
Полотенцесушитель (при наличии)	От резьбового соединения на стояке(включая резьбовое соединение)	До резьбового соединения на стояке

Директор ООО «Управляющая компания «Территория комфорта» \_\_\_\_\_ / Хайртдинов И.И./

Собственник \_\_\_\_\_ / «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом**

N п/п	Наименование работ (услуг)
1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и пользователях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных
3.	<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);</li> <li>- 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);</li> <li>- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</li> <li>- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;</li> <li>- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов</li> </ul>
4.	<p>Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме;</li> <li>- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;</li> <li>- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;</li> <li>- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;</li> <li>- документальное оформление решений, принятых собранием;</li> <li>- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании</li> </ul>
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"> <li>- определение способа оказания услуг и выполнения работ;</li> <li>- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;</li> <li>- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;</li> <li>- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</li> <li>- заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;</li> <li>- заключение договоров энергоснабжения (купи-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и</li> </ul>

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

### **Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией**

1. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг.

2. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

3. Собственнику предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения;

- горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой Собственника осуществляется Управляющей организацией путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);

- водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

- электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, нормативной температуры воздуха.

4. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов.

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

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
<b>I. Санитарное содержание придомовой территории</b>		
<b>ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД</b>		
1.1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	
1.1.1.	Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
1.1.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега	через 2 часа во время снегопада
1.1.3.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
1.1.4.	Очистка территории от наледи и льда, в том числе 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
<b>ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД</b>		
1.8.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	
1.9.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками	1 раз в сутки
1.10.	Уборка территории в дни с осадками	1 раз в сутки (не более 50% территории)
1.11.	Подметание и уборка территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
1.12.	Мойка придомовой территории	3 раза в теплый период
1.13.	Уборка мусора с газонов с транспортировкой в установленное место	1 раз в двое суток
1.14.	Полив газонов, зеленых насаждений	по мере необходимости
1.15.	Уход за зелеными насаждениями и газонами: выкашивание, рыхление	по мере необходимости
1.16.	Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев. Погрузка и вывоз обрезанных веток, спиленных деревьев	по мере необходимости
1.17.	Очистка площадки перед входом в подъезд многоквартирного дома. Очистка металлической решетки и приемка	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
<b>II. Санитарное содержание подъездов</b>		
2.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	6 раз 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, тепловых коллекторов, перил, дверей лифта на всех этажах	1 раз 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	12 раз в год
2.10.	Влажная протирка почтовых ящиков, двери лифта на 1 этаже, отопительных приборов, пространство за ними, информационный стенд, двери входной группы подъезда	6 раз в неделю
2.11.	Сухая чистка шкафов электропитовых	1 раз в год



III. Другие работы по содержанию общего имущества		
3.1.	по фундаментам, стенам и крышам	По мере выявления необходимости вмешательства, по результатам периодических (регламентных) осмотров
3.2.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	
3.3.	работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	
3.4.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение), электроснабжения в многоквартирных домах	
3.5.	по окнам и дверям на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входным дверям в подъезды	
3.6.	по лестницам, пандусам, крыльцам, козырькам над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
3.7.	по полам (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	
3.8.	по стенам в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
3.9.	по внутренним системам газоснабжения	
3.10.	по системам вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики	
3.11.	Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения, утепления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей	По подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний(весенне-летний) период
3.12.	Промывка и опрессовка систем водоснабжения	
3.13.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, ремонт просевших отмосток	
3.14.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
3.15.	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
3.16.	Проверка исправности канализационных вытяжек	3 проверки в год
3.17.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 проверки в год
3.18.	Устранение аварий и выполнение заявок населения	По мере необходимости
3.19.	Техническое обслуживание ПЗУ (домофон)	По мере необходимости
3.20.	Техническое обслуживание телевизионной антенны	По мере необходимости

**СОГЛАСИЕ****на обработку персональных данных****(в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.)****1. Термины и определения**

ИС - информационная система

ИСПДн - информационная система персональных данных

Оператор персональных данных (далее - Оператор) - ООО «Управляющая компания «Территория комфорта», адрес местонахождения: РФ, Республика Татарстан, город Казань, улица Спартаковская дом № 88Б, офис УК- 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 платы за жилое помещение и коммунальные услуги, формирования платежных документов и организации его доставки Субъекту.

**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).

Я, \_\_\_\_\_ проживающий(ая) по адресу \_\_\_\_\_, основной документ, удостоверяющий личность (паспорт)

Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ наименование выдавшего органа \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ в лице моего представителя (если есть) \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу \_\_\_\_\_, основной документ, удостоверяющий личность (паспорт)

Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ наименование выдавшего органа \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_,

на основании статьи 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных" именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», свободно, своей волей и в своем интересе, даю свое согласие Оператору на обработку моих персональных данных включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу такой информации третьим лицам и получение такой информации и документов от третьих лиц), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных (в том числе в ИСПДн), а именно фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, адрес по месту регистрации, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственников жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения мне возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых я являюсь в настоящее время или получателем которых стану в будущем, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на следующих условиях:

- 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 управления, 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 по договору, 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, в соответствии с п.16 ст.155 ЖК РФ;

- 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 привлечением на условиях договора платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему (организации приема) платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

- с предварительного согласия Субъекта может заключать договоры на обработку персональных данных и иными лицами.

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

Субъект персональных данных:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

## Инструкция о мерах пожарной безопасности

### 1. Общие положения

1.1. Настоящая инструкция разработана в соответствии Федеральным законом от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, направлена на своевременное предупреждение ситуаций, при которых возможно возникновение возгораний, пожаров и иных чрезвычайных ситуаций и устанавливает Собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Спартаковская, дом № 88Б. (далее – МКД), требования к первичным мерам пожарной безопасности.

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

### 2. Требования к содержанию территории, помещений и оборудования

2.1. К многоквартирному дому должен быть обеспечен свободный подъезд.

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

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

#### 2.4. Запрещается:

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

2.4.2. Производить электрогазосварочные и другие огневые работы;

2.4.3. Оставлять без присмотра включенные нагревательные электроприборы;

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

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

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

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

2.4.8. Бросать окурки с балкона;

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

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

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

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

### 3. Требования к электроустановкам, электропроводкам и освещению

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

3.2. Устройство и эксплуатация электросетей - времянок не допускается.

#### 3.3. При эксплуатации электросетей запрещается:

3.3.1. Использовать проводами с поврежденной изоляцией;

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

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

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

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

### 4. Порядок действий при пожаре.

4.1. В случае возникновения пожара или признаков горения необходимо:

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

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

- сообщить о происшествии в диспетчерскую управляющей организации по телефону: +7 (843) 208-5-777.

### 5. Ответственность.

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

**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.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Заключение комиссии предоставляется пострадавшей стороне.

Собственник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### 1. Правила проживания в многоквартирном доме

- Настоящие Правила определяют порядок проживания в Жилом доме, расположенном по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Спартаковская, дом № 88Б.

- Квартира предназначена для проживания граждан. Размещение в Квартире промышленного производства не допускается.

- Пользование Квартирой осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в ней граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, а также в соответствии с настоящими Правилами.

- Собственник (арендатор, наниматель) Квартиры в Жилом доме пользуется квартирой и общим имуществом по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

- В качестве пользователя Квартирой Собственник (арендатор, наниматель) обязан использовать Квартиру по его целевому назначению. Поддерживать Квартиру в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней и ее разрушения.

- Соблюдать права и законные интересы соседей.

- Соблюдать установленные действующим Законодательством правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила.

Гости и жители многоквартирного дома обязаны соблюдать общественный порядок в соответствии с КоАП РФ, а также:

- Не парковать автомобиль на газонах, тротуарах и дворовых детских площадках, и на придомовой территории жилого дома;

- Не курить, не распивать спиртные напитки, не использовать нецензурную речь на придомовой территории жилого дома;

- Использовать игровое и спортивное оборудование только по назначению;

- На придомовую территорию автомобиль допускается только для погрузочно-разгрузочных работ. При въезде на придомовую территорию жилого дома - сообщить на пост охраны ФИО собственника (арендатора), государственный регистрационный номер въезжающего автомобиля, номер квартиры, номер телефона, цель въезда, время въезда и время выезда с придомовой территории. При осуществлении погрузочно-разгрузочных работ время нахождения транспортных средств может быть до 2 часов;

- Перед въездом на придомовую территорию очистить транспортное средство от снега, льда и иных загрязнений;

- Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования и кабинках лифта;

- Соблюдать установленные Законодательством нормы и правила содержания домашних животных. Не содержать на лестничных клетках, в общих коридорах, на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Не допускать выгула домашних животных на детских площадках придомовой территории. При содержании домашних животных Собственник несет полную гражданско-правовую ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Квартиры;

- Во время проведения ремонтных работ в Квартире, осуществлять складирование строительного мусора в Квартире (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарным и пожарным нормам содержания жилищного фонда). Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в Квартире;

- Не устанавливать наружные блоки кондиционеров на фасаде дома;

- При использовании подъемника при погрузке/выгрузке грузов, обеспечить сохранность и целостность дверей и стеклопакетов, чистоту и порядок во всех общедомовых помещениях этажа;

- Погрузку/выгрузку сыпучих смесей производить только в закрытых мешках;

- Нести ответственность за поведение и действия, привлекаемых людей для проведения строительно-отделочных и погрузочно-разгрузочных работ, рабочих службы доставки и т.п. на территории жилого дома;

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

### 2. Ответственность за несоблюдение Правил

- Нарушение Собственником настоящих Правил влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием такого неисполнения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Федерации.

- В случае порчи или повреждения Общего имущества, а также имущества других собственников, имущества Управляющей организации или третьих лиц в результате не добросовестного исполнения Собственником требований настоящего Правил, разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в Квартире; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся и/или проходящих транзитом через Квартиру, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен Собственником, Собственник возмещает убытки в добровольном или судебном порядке.

- В случае нарушения времени нахождения транспортных средств на придомовой территории (двор без машин), доступ на придомовую территорию данных транспортных средств будет ограничен.

### **3. Организация охраны в жилом доме.**

Для целей соблюдения настоящих Правил привлекаемая Частное охранное предприятие (далее ЧОП) должна осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством:

- Трудовым кодексом Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ;
- Законом РФ от 11.03.1992 г. № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации»;
- Постановлением Правительства РФ от 14.08.1992 г. №587 «Вопросы частной детективной (сыскной) и частной охранной деятельности»;
- Постановлением Правительства РФ от 23.06.2011 г. № 498 «О некоторых вопросах осуществления частной детективной (сыскной) и частной охранной деятельности»;
- иным законодательством, регулирующим осуществление охранных услуг, а также действующим договором на осуществление охранной деятельности и настоящими Правилами.

Кроме того, сотрудники ЧОП обязаны:

- при въезде автомобиля на придомовую территорию зафиксировать в журнале прибытия/убытия ФИО собственника (арендатора), государственный регистрационный номер въезжающего автомобиля, номер квартиры, номер телефона, цель въезда, время въезда и время выезда с придомовой территории;
- в случае обнаружения на территории лиц, нарушающих общественный порядок, совершающих противоправные, общественно-опасные действия или требования раздела I, сделать предупреждение, а в случае необходимости вызвать группу быстрого реагирования.
- осуществлять пропускной режим транспортных средств на придомовую территорию МКД для разгрузки/загрузки в присутствии непосредственного собственника квартиры МКД, либо по его письменному заявлению установленной формы, а также информировать водителей транспортных средств о правилах нахождения на дворовой территории;
- при осуществлении погрузочно-разгрузочных работ собственником квартиры МКД время нахождения транспортных средств может быть до 2 часов;
- при общении с посетителями быть тактичным и вежливым;
- добросовестно выполнять свои служебные обязанности;
- при несении службы быть бдительным и внимательным;
- в соответствии с Договором обеспечивать надежную охрану здания, находящегося в нем имущества и общественный порядок;
- осуществлять установленный внутри объектовый режим;
- постоянно отслеживать, накапливать и сообщать начальнику охраны сведения обо всех изменениях обстановки на объекте и вокруг него в целях прогнозирования и предупреждения возможного причинения вреда охраняемому Объекту;
- соблюдать установленные на Объекте правила техники безопасности, производственной санитарии и пожарной безопасности;
- при возникновении аварий, пожаров и других чрезвычайных происшествий немедленно сообщать о случившемся руководству Объекта, ЧОП, начальнику Объекта, самостоятельно вызывать пожарную, аварийную службы по имеющимся на посту телефонам, а также принимать меры по разрешению критической ситуации, для чего допускается вскрытие служебных и складских помещений;
- обо всех чрезвычайных или спорных ситуациях, возникших на посту, незамедлительно доложить начальнику охраны Объекта, по необходимости в Управляющую организацию, и составить соответствующий акт, копия которого передается в ЧОП;
- своевременно предупреждать начальника охраны Объекта о невозможности исполнения служебных обязанностей по каким-либо причинам.

Для осуществления своих обязанностей сотрудник охраны имеет право:

- требовать соблюдения, установленного внутри объектового режима;
- задерживать лиц, проникших или пытающихся проникнуть на охраняемый Объект, вопреки установленному порядку, нарушающих общественный порядок на территории охраняемого Объекта, пытающихся незаконно

вывезти (вынести) материальные ценности с охраняемого Объекта, либо действия которых дают основание подозревать их в намерении причинить иной ущерб охраняемому Объекту;

- доставлять в служебное помещение охраны лиц, подозреваемых в правонарушении, связанном с посягательством на охраняемые Объекты;

- в случае необходимости применять меры понуждения к лицам, нарушающим общественный порядок на территории жилого комплекса «Весна», включая подъезды МКД, соответствии с действующим законодательством РФ;

- при необходимости принимать меры к охране места происшествия до прибытия сотрудников правоохранительных органов;

- не допускать на придомовую территорию транспортные средства с которых падает грязь, наледь или стекают технические жидкости.

Во время несения дежурства сотрудникам охраны запрещается:

- отвлекаться от выполнения служебных обязанностей и заниматься делами, не относящимися непосредственно к охране Объекта;

- употреблять спиртные напитки и выходить на работу в состоянии алкогольного опьянения;

- оставлять пост без разрешения соответствующих должностных лиц;

вести разговоры на служебные темы с посторонними лицами, давать им какие-либо справки - о работе охраны, домашние телефоны сотрудников охраны и охраняемого объекта;

принимать от кого-либо для передачи предметы и документы, кроме почты.

- допускать парковку только имеющихся в списке автомобилей.

Для охраны Объекта устанавливаются: количество постов: один (суточный);

количество охранников в смене: один (суточный);

у сотрудника охраны имеется кнопка тревожного вызова группы быстрого реагирования;

- время начала и окончания работы смены с 08.00 час., до 08.00 час. ежедневно;

- во время дежурства сотрудники охраны осуществляют полный обход охраняемой территории: при приеме смены в 08:00, 00:00 и в 05:00;

- время отдыха поста: - 01:00-03:00, исполняя при этом служебные обязанности.

время и порядок приема пищи: - обед 12:00-12:30, ужин 18:00-18:30,

исполняя при этом служебные обязанности.

- форма одежды - форменная одежда, удостоверение частного охранника, паспорт.

Контроль за надлежащим исполнением работы Частного охранного предприятия возлагается на Управляющую организацию, осуществляющую управление многоквартирным жилым домом № 88Б, ул. Спартаковская, город Казань.

Собственник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



## Правила въезда/выезда и нахождения транспортных средств на территории многоквартирного дома.

### 1. Правила проживания в многоквартирном доме.

1.1. Настоящие Правила определяют порядок въезда/выезда и нахождения транспортных средств на территории многоквартирного дома (далее Жилой дом), расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Спартаковская, дом № 88Б;

1.2. Собственники (арендатор, наниматель) Квартиры в Жилом доме, а также члены его (их) семьи обязаны соблюдать права и законные интересы соседей;

1.3. Собственники (арендатор, наниматель) Квартиры, а также члены его (их) семьи обязаны соблюдать установленные действующим Законодательством правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правил, правила дорожного движения;

1.4. Гости и жители многоквартирного дома обязаны соблюдать общественный порядок в соответствии с КоАП РФ, а также:

- не парковать транспортное средство на газонах, тротуарах и дворовых детских площадках, и на придомовой территории жилого дома;

- на придомовую территорию транспортное средство допускается только для погрузочно-разгрузочных работ в присутствии непосредственного собственника (арендатора, нанимателя) квартиры жилого дома, либо по его устному заявлению. При осуществлении погрузочно-разгрузочных работ время нахождения транспортных средств может быть увеличено до 2 часов;

- при въезде на придомовую территорию жилого дома, *водитель транспортного средства* (Собственники, арендатор, наниматель квартиры, а также члены его (их) семьи), обязаны, *подъехав к воротам, остановить работу двигателя, зайти в помещение охраны и зарегистрироваться в специальном журнале, указав свои ФИО, государственный регистрационный номер въезжающего транспортного средства, документ об инвалидности (для жителей с ограниченными возможностями) номер квартиры, номер телефона, цель въезда, время въезда;*

- при въезде на придомовую территорию жилого дома транспортных средств граждан, выполняющих строительно-бытовые услуги, *водитель транспортного средства обязан зайти в помещение охраны и зарегистрироваться в специальном журнале указав свои ФИО, государственный регистрационный номер въезжающего транспортного средства, номер квартиры, номер телефона, цель въезда, время въезда;*

- при нахождении транспортного средства на территории жилого дома необходимо произвести остановку работы двигателя;

- перед въездом на придомовую территорию очистить транспортное средство от снега, льда и иных загрязнений;

- нахождение транспортного средства жителя с ограниченными возможностями, имеющего I – II группу инвалидности, на территории жилого дома возможно без ограничений (*при наличии знака на транспортном средстве «Инвалид»*);

- движение транспортного средства на территории жилого дома допустимо со скоростью не более 20км/ч.;

- при выезде с территории жилого дома выезжающий обязан, подъехав к воротам предупредить сотрудника охраны о своем намерении покинуть территорию жилого дома (*лично или по телефону*);

- после того как сотрудник полностью произведет открытие ворот, выезжающий имеет право продолжить движение и выехать за пределы ворот;

- движение транспортных средств во время открытия/закрытия ворот строго запрещается.

### 2. Ответственность за несоблюдение Правил.

2.1. Ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием неисполнения настоящих правил, наступает в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2. В случае нарушения времени нахождения транспортных средств на придомовой территории (двор без машин), доступ на придомовую территорию данных транспортных средств будет ограничен.

### 3. Организация пропускного режима в жилом доме.

3.1. Для целей соблюдения настоящих Правил привлекаемая Частное охранное предприятие (далее ЧОП) должно осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством:

- Трудовым кодексом Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ;

- Законом РФ от 11.03.1992 г. № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации»;

- постановлением Правительства РФ от 14.08.1992 г. №587 «Вопросы частной детективной (сыскной) и частной охранной деятельности»;

– постановлением Правительства РФ от 23.06.2011 г. № 498 «О некоторых вопросах осуществления частной детективной (сыскной) и частной охранной деятельности»;

– иным законодательством, регулирующим осуществление охранных услуг, а также действующим договором на осуществление охранных деятельности и настоящими Правилами.

3.2. Кроме того, сотрудники ЧОП обязаны:

- при въезде транспортного средства на придомовую территорию зафиксировать в журнале прибытия/убытия ФИО заезжающего, государственный регистрационный номер въезжающего транспортного средства, документ об инвалидности (для граждан с ограниченными возможностями), номер квартиры, номер телефона, цель въезда, время въезда и время выезда с придомовой территории;

- в случае обнаружения на территории лиц, нарушающих общественный порядок, совершающих противоправные, общественно-опасные действия или требования настоящих правил, сделать предупреждение, а в случае необходимости вызвать группу быстрого реагирования *или сотрудников полиции*;

- осуществлять пропускной режим транспортных средств на придомовую территорию жилого дома для разгрузки/загрузки, а также информировать водителей транспортных средств о правилах нахождения на дворовой территории;

- при выезде транспортного средства с территории жилого дома сотрудник охраны производит открытие ворот только после того как выезжающий, подъехав к воротам предупредит сотрудника охраны о своем намерении покинуть территорию жилого дома;

3.3. Для осуществления своих обязанностей сотрудник охраны имеет право:

- требовать соблюдения настоящих правил;

- не допускать на придомовую территорию транспортные средства неоднократно нарушавших настоящие правила (*в соответствии с решением Совета МКД*);

3.4. Контроль за надлежащим исполнением работы Частного охранного предприятия возлагается на Управляющую организацию, осуществляющую управление многоквартирным жилым № 88Б, ул. Спартаковская, город Казань.

Собственник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /