|  |
| --- |
|  |



**ДОГОВОР №1/2020**

**о передаче прав по управлению домом**

г. Тольятти «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

ООО «Управляющая компания «Территория комфорта», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Киршена Андрея Александровича**,** 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:

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, выступающего от их (собственников) имени при заключении Договора.

Управляющая организация – юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению жилыми домами, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Многоквартирный жилой дом (МКД) – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: **Самарская область, город Тольятти, бульвар Итальянский, дом №18.**

Помещение – Квартира (жилое помещение) и Нежилое помещение в многоквартирном доме.

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.

**Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме -** указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, кладовые) предусмотренные проектной документацией).

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.

ПД – это платежный документ для внесения платы за жилое помещение и предоставленных коммунальных и иных услуг, предоставляемый в электронной форме в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации и/или в мобильном приложении Управляющей организации.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   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: Самарская область, город Тольятти, бульвар Итальянский, дом №18, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, (обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг\*), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
   2. Состав Общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество), в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении №2.
   3. Управляющая организация выполняет поручение Собственника путем заключения от своего имени и за счет Собственника договоров на предоставление ЖКУ с Поставщиками ЖКУ.
   4. Технические и эксплуатационные характеристики многоквартирного дома 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, коммунальных услуг, а также дополнительных услуг, оказываемых управляющей организацией 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.

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. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам.

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. Уведомлять собственников об ограничении, приостановлении подачи коммунальных услуг при проведении планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме за 10 рабочих дней. При возникновении или угрозы аварийной ситуации на сетях; возникновении стихийных бедствий или чрезвычайных ситуаций, выявлении фактов несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения; использовании потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей- производится ограничение или приостановление подачи коммунальных услуг без предварительного уведомления собственников.

2.1.10. Информировать Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, в том числе путем размещения на обороте электронного **ПД**, 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 и предоставление которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.

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

2.1.13. Устанавливать и актировать 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.

2.1.14. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами обязательные сведения и информацию, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством\*.

2.1.15. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме\*.

2.1.16. Принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и пользователей жилых помещений в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации\*.

2.1.17. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и пользователям жилых помещений в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и пользователям жилых помещений в данном доме\*.

2.1.18. При выполнении работ (услуг) не связанных с оказанием услуг и (или) выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором, с использованием средств возникшей экономии по смыслу п.12 ст.162 ЖК РФ согласовывать такие работы с советом МКД.

2.1.19. Производить возмещение ущерба, причиненного общему имуществу собственников многоквартирного дома, в том числе предъявление требований о выплате страхового возмещения при причинении ущерба собственниками, пользователями жилыми помещениями, а также третьими лицами.

2.1.20 Не позднее 5 рабочих дней после окончания каждого календарного квартала хозяйственного года, направлять Председателю совета МКД, а в случае его отсутствия одному из членов совета МКД, либо иному, уполномоченному решением общего собрания собственнику предложение ознакомиться и подписать акт приёмки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, дополнительных и иных услуг, способами, указанными в п.7.2. настоящего договора.

2.1.21. 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 требования 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 (8482) 68-60-05,** (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.

к) не использовать открытый огонь: не разжигать костер, не зажигать спички, свечи на балконах, лоджиях, террасах.

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. Информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

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 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 и т.д.

2.2.16. Не складировать твердые коммунальные отходы вне контейнеров, бункеров, иных емкостей и специальных площадок для крупногабаритных отходов, предназначенных для их накопления в соответствии с договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, не заполнять контейнеры для твердых коммунальных отходов, предназначенные для накопления отходов других лиц и не указанные в договоре на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, или контейнеры, не предназначенные для таких видов отходов.

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, входящие 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 данных.

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 Решению Думы городского округа Тольятти Самарской области от 4 июля 2018 г. №1789 "О Правилах благоустройства территории городского округа Тольятти".

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 составления 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, а также соблюдать Закон Самарской области от 13 января 2014 г. N 7-ГД "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Самарской области".

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.

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 №18 бульвар Итальянский, город Тольятти.

2.2.34. Соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, Правила внутриобъектового и пропускного режима, действующих на территории жилого комплекса «Южный Бульвар». 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. Уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг, оплате за жилое помещение, дополнительных услуг (за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ) или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (при наличии), посредством размещения на официальной странице исполнителя в сети Интернет либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке, установленном законом.

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

3.1.7. 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.

3.1.8. Размещать информацию на обороте платежных документов.

3.1.9. 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.

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

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

3.1.12. 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.

3.1.13. 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.

3.1.14. 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, проверку и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные правилами предоставления коммунальных услуг.

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

3.1.16. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке 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, 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 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. 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.

3.1.21. 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. Производить самостоятельно или с привлечением третьих лиц непредвиденные, внеплановые работы по текущему ремонту в случае получения предписания от органов государственного жилищного надзора без утверждения таких работ (включая их стоимость, условия выполнения, начальные/конечные сроки) на общем собрании собственников МКД.

3.1.25. Направлять Собственнику любую информацию, в том числе ПД на электронную почту, указанную Собственником.

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 устранения недостатков в результате невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей или проведения перерасчета 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 условиями 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. Присутствовать при выполнении указанных работ и оказании услуг, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, при выполнении исполнителем обязательств по договору управления, в соответствии с российским законодательством и разделом 7 настоящего Договора.

3.3.3. По результатам работы, а именно выполнения пунктов 3.3.1.-3.3.2. настоящего договора председателю Совета выплачивается ежемесячное вознаграждение, выплачиваемое собственниками помещений многоквартирного дома (с учетом налогов), в размере, определенном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из фактически собранной Управляющей организацией суммы и на основании отчета о проделанной работе (предоставляемого до 3 числа месяца, следующего за отчетным) на банковский счет председателя. Сумма вознаграждения председателю совета многоквартирного дома указывается в платежных документах, предъявляемых ежемесячно собственникам помещений многоквартирного дома отдельной строкой. Расчет и уплату НДФЛ с вознаграждения осуществляет Управляющая организация.

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

4.1. Цена договора 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](garantF1://12086043.1006) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](garantF1://12086043.0) 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 продолжительность, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с [Правилами](garantF1://12048944.2000) 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](garantF1://12048944.0) 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, дополнительные услуги (охрана, видеонаблюдение, вывоз снега и др.), а также плата за услуги, оказанные собственнику по его заявлению в индивидуальном порядке вносится на основании платежного документа, представляемого 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 спецсчете.

4.9. Сумма, начисленных в соответствии с [частью 14, 14.1 статьи 155](garantF1://12038291.155014) Жилищного кодекса Российской Федерации пени, указывается в отдельном разделе ПД.

4.10. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт, дополнительные услуги (охрана, видеонаблюдение, вывоз снега), а также плата за услуги, оказанные собственнику по его заявлению в индивидуальном порядке вносится ежемесячно до **26** числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.11 Сумма государственной пошлины, уплаченная Управляющей организацией при осуществлении действий по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальных услуг, дополнительных услуг и взыскиваемой по выданному судебному приказу, исполнительному листу в отношении собственника помещения указывается в отдельном разделе ПД.

4.12. 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.

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

4.14. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

4.16. 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 внесении денежных средств на основании ПД, такое исполнение засчитывается в первую очередь в счет оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги за текущий расчетный период.

Оставшиеся после оплаты текущего расчетного периода денежные средства засчитываются в счет оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги за периоды, по которым срок исковой давности не истек, за исключением периодов задолженности, взыскиваемых по действующим судебным приказам, исполнительному листу в отношении собственника помещения.

Оставшиеся после оплаты текущего расчетного периода и расчетных периодов, по которым срок исковой давности не истек денежные средства засчитываются в счет погашения периодов задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскиваемых по действующим судебным приказам, исполнительному листу в отношении собственника помещения. Пени, предусмотренные пунктами 14, 14.1 статьи 155 ЖК РФ, засчитываются в последнюю очередь.

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 цели, определенные в решении общего собрания при наделении полномочиями управляющей организации на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного дома от имени собственников.

**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, а также в случае не исполнения собственниками обязательств по настоящему договору или нарушения норм законодательства РФ, 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.

1. **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 судебном порядке, в соответствии с нормами федерального законодательства.

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

7.1. Собственники МКД, Совет МКД и Председатель Совета МКД осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации путем подачи заявок в диспетчерскую службу; письменных заявлений и обращений в Управляющую организацию; участия в плановых и внеочередных неплановых технических осмотрах Общего имущества; рассмотрения отчетов Управляющей организации об исполнении настоящего договора; составления актов о нарушении условий настоящего договора; привлечения сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде. При этом расходы по оплате услуг привлекаемых экспертов, специалистов, сторонних организаций собственники несут самостоятельно.

7.2. Оказание услуг и выполнение работ подтверждается путем подписания Председателем совета МКД а в его отсутствие одним из членов совета МКД, либо иным, уполномоченным решением общего собрания собственником актов приёмки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, дополнительных и иных услуг (далее – Акт) в доме от лица всех собственников помещений в МКД согласно форме, определенной Приложением №10.

Предложение ознакомиться (рассмотреть) и подписать акт приёмки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, дополнительных и иных услуг, направляется Председателю совета МКД, а в случае его отсутствия одному из членов совета МКД, либо иному, уполномоченному решением общего собрания собственнику, не позднее 5 рабочих дней после окончания каждого календарного квартала хозяйственного года, любым способом, подтверждающим факт и дату его получения, в том числе путем передачи такого предложения посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование одного из указанных в настоящем пункте собственников МКД, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты. Подтверждением доставки сообщения с предложением ознакомиться и подписать Акт является отчет о доставке, который прилагается к акту приёмки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, дополнительных и иных услуг.

Председатель совета МКД, а в его отсутствие один из членов совета МКД, либо иной, уполномоченный решением общего собрания собственник обязан рассмотреть и подписать акт, и в случае возражений предъявить мотивированный отказ от подписания Акта в течение 30 календарных дней со дня подтвержденной доставки предложения ознакомиться и подписать Акт,

В случае неявки Председателя совета МКД или иного правомочного лица для приемки работ, услуг или не подписания акта без мотивированных возражений в течение 30 календарных дней со дня подтвержденной доставки предложения ознакомиться и подписать Акт, выполненные работы, оказанные услуги считаются принятыми всеми собственниками. Акт подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке.

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

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор управления многоквартирным домом вступает в силу с момента принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об утверждении условий и типовой формы договора о передаче прав по управлению домом и о заключении договора управления и действует в течение 5 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 ресурсоснабжающими 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. Управляющая организация в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи.

9.6. Стороны признают равную юридическую силу подписи собственноручной и подписи факсимиле

9.7. Условия настоящего договора, отмеченные \* (звездочкой) применяются в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.8. 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 внутриобъектового и пропускного режима, действующих на территории жилого комплекса «Южный Бульвар».*

*Приложение №10 -* *АКТ приёмки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, дополнительных и иных услуг в доме. Форма.*

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | **Собственник:** |
| ООО «УК «Территория комфорта»  Юридический адрес: 445044, РФ, Самарская обл., г. Тольятти, бульвар Итальянский, д. 18, пом. Н1  ИНН 6321386558  КПП 632101001  Р/с 40702810854400024523  в Поволжский Банк ПАО Сбербанк г. Самара  К/с 30101810200000000607  БИК 043601607  Телефон (8482) 31 31 10 | Дата рождения  Место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт гражданина РФ  ИНН/СНИЛС  Телефон/ e-mail |
| Директор ООО «УК «Территория комфорта»  /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Киршен А.А./  М.П. | **С условиями договора и приложениями к нему ознакомлен.**  **Собственник**    **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **/** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №1 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г. |

**Обязательство**

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

2. Обязуюсь выполнять ремонтно-отделочные работы в соответствии СНиП, обеспечить в квартире и на общедомовой территории строгое выполнение каждым работником бригады нижеперечисленных норм противопожарной и электробезопасности, соблюдение мер техники безопасности и правил внутреннего порядка, установленного вООО «Управляющая компания «Территория комфорта»**,** в том числе по следующим видам работ:

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.

Переоборудование конвекторов системы отопления, вентиляционных шахт, противопожарной безопасности:

перенос батарей отопления, переоборудование санузлов и ванн, прокладка новых трубопроводов;

установка джакузи, душевых кабин, стиральных машин, бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на внутридомовые инженерные системы, и.т.п.;

не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений;

не демонтировать систему обнаружения пожара в квартирах - пожарный извещатель.

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 нормам содержания жилищного фонда;

предоставлять информацию в Управляющую организацию обо 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;

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

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №2 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_\_г. |

**Состав Общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.**

**Общие сведения о многоквартирном доме**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование элемента** | **Характеристика** |
| 1. Год постройки | 2015 |
| 2.  Кол-во этажей | 11 |
| 3.  Кол-во подъездов | 4 |
| 4.  Кол-во квартир | 135 |
| 5.  Общая площадь многоквартирного дома, кв.м.: | 10138,4 |
| 5.1. жилые помещения (квартиры), кв.м.: | 6210,2 |
| 5.2. обособленные нежилые помещения в составе МКД, кв.м.: | 665,7 |
| 5.3. помещения общего пользования (МОП), кв.м.: | 2835,7 |
| 6. Площадь земельного участка в общем имуществе МКД, (кв.м) | 4721,0 |
| 7. Категория дома с учетом видов удобств и оснащенности  МКД: |  |
| 8. Кровля | рулонная |
| 9. Фундамент | железобетонный сборно-монолитный |
| 10. Стены | кирпичные |
| 11.  Перегородки | керамзитобетонные, пазогребневые |
| 12. Перекрытия (чердачные, междуэтажные, надподвальные) | железобетонные |
| 13. Полы | бетонные |
| 14. Проемы оконные | стеклопакеты |
| 15. Проемы дверные | металлические двери |
| 16. Отделка наружная | керамогранит |
| 17. Инженерные коммуникации: |  |
| - г.водоснабжение | закрытая система |
| - х.водоснабжение | централизованное |
| - канализация | центральная |
| - электроснабжение | электричество II категория надежности |
| - отопление | горизонтальная разводка труб с использованием распределительных коллекторных узлов |
| 18. Лифты | 4 грузопассажирские |

**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 | Железобетонный | Хорошее |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные с утеплением | Хорошее |
| 3. | Перегородки | Керамзитобетонные и пазогребневые плиты | Хорошее |
| 4. | Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные (другое) | Железобетонные плиты | Хорошее |
| 5. | Крыша | Рулонная по железобетонным плитам | Хорошее |
| 6. | Полы | Бетонная стяжка | Хорошее |
| 7. | Проемы: окна, двери (другое) установленные в местах общего пользования | Наружные с пластиковыми рамами. Двери наружные металлические; двери алюминиевые со остеклением | Хорошее |
| 8. | Отделка внутренняя, наружная (другое) | Штукатурка, облицовка керамогранитными плитами | Хорошее |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны, телефонные сети, сигнализация, лифт, вентиляция, домофон | лифт,  вентиляция, сети связи  сигнализация, домофон | Хорошее |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление | телевидение, сети интернет  водопровод, отопление,  электроснабжение,  канализация.  горячее водоснабжение | Хорошее |
| 11. | Крыльца | крыльца | Хорошее |
| 12. | Другое | отмостки  лестницы | Хорошее |
| 13. | Контейнерная площадка (отгороженная территория, на которой установлены мусорные контейнеры), спортивная и детская площадки | Контейнеры, малые архитектурные формы | Хорошее |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №3 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_г. |

**Акт**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,**

**устройств и оборудования**

**ООО «Управляющая компания «Территория комфорта»**, в лице в лице директора Киршена Андрея Александровича, 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**

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями настоящего Договора обязательства по надлежащему содержанию Общего имущества, границы которого определяются в соответствии с нормами действующего законодательства.

**Внешние границы** Общего имущества определяются:

по придомовой территории - по границам земельного участка 63:09:0102151:4021, входящего в состав Общего имущества;

по сетям тепло-, водоснабжения, - внешняя граница стены МКД.

по сетям водоотведения - первый колодец на наружных сетях.

по сетям электроснабжения - контакты присоединения вводных кабельных линий от ТП к неподвижным контактам или рубильникам в электрощитовой.

**Внутренние границы** Общего имущества определяются по границе помещений и сетей инженерно- технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам:

по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения - в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

по внутридомовой системе отопления – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от этажного распределительного коллекторного узла;

по внутридомовой инженерной системе водоотведения - в месте нахождения первых стыковых соединений на ответвлениях от стояков;

по внутридомовой системе электроснабжения - до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а в случае их отсутствия — до первых квартирных автоматических выключателей;

по общедомовой системе домофон – до абонентского отвода в клеммной колодке в соединительной коробке на этажном щите.

**Директор ООО «УК «Территория комфорта» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Киршен А.А./**

**Собственник** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_г.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №4 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_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](garantF1://12048567.4) Российской Федерации о защите персональных данных |
| 3. | 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:  - разработка с учетом [минимального перечня](garantF1://70254682.1000) услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);  - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);  - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;  - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;  - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов |
| 4. | Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:  - уведомление собственников помещений в многоквартирном доме;  - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;  - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;  - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;  - документальное оформление решений, принятых собранием;  - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании |
| 5. | Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:  - определение способа оказания услуг и выполнения работ;  - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;  - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;  - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;  - заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;  - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);  - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;  - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;  - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме |
| 6. | Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом |
| 7. | 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:  - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;  - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;  - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;  - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную [жилищным законодательством](garantF1://12038291.155015) Российской Федерации |
| 8. | 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:  - предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;  - раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со [стандартом](garantF1://12079104.1000) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 февраля 2016 года №74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;  - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;  - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке |

**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.

- обращение с твердыми коммунальными отходами, то есть транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирных домах и жилых домах.

3.1. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома и от наличия обстоятельств, определяемых ст.157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов. Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами осуществляется на основании возмездного договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, содержащего положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.1. В случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ROS&n=301946&rnd=D05F37084BA5ACB34719CF2C1FF1915B&dst=749&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечить готовность инженерных систем (сетей), оборудования к предоставлению коммунальных услуг холодного водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, водоотведения, и надлежащее содержание мест накопления твердых коммунальных отходов (контейнерных площадок) к предоставлению коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами. к предоставлению коммунальных услуг.

**Перечень дополнительных услуг и условия их предоставления управляющей организацией**

Видеонаблюдение осуществляется в многоквартирном доме круглосуточно с установкой видеокамер по периметру многоквартирного дома в количестве 8 шт. и на первых этажах подъездов. Пользование и предоставление доступа к системе видеонаблюдения, установленной на фасаде здания и в подъездах дома с предоставлением собственнику доступа к видеоархиву, сохраняющему записи с камер видеонаблюдения в течение 5 (Пяти) календарных дней, по заявлению собственника.

Услуги по охране объекта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид услуг | Сроки, периодичность выполнения |
| 1 | Патрулирование территории, относящейся к Общему имуществу многоквартирного дома | 2 раза в неделю |
| 2 | Охрана Общего имущества многоквартирного дома | По заявкам - круглосуточно |
| 3. | Обеспечение порядка в местах проведения массовых мероприятий | По заявкам в часы проведения мероприятий |
| 4. | Консультирование н подготовка рекомендаций Собственникам/ правообладателям по вопросам правомерной защиты от противоправных действий  действийпосягательств | В рабочие часы управляющей организации |

Вывоз снега с придомовой территории многоквартирного дома при необходимости.

Обслуживание домофона.

Санитарно-гигиеническое обслуживание зоны барбекю.

Акарицидная обработка от клещей придомовой территории ежегодно в весенний период.

Дополнительные услуги оказываются в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Стоимость услуг определяется в порядке, определенном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

**Директор ООО «УК «Территория комфорта» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Киршен А.А./**

**Собственник** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №5 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Услуги по уборке мест общего пользования и земельного участка в составе Общего имущества, в том числе:** | | |
| №  **п/п** | **Вид услуг** | **Периодичность (сроки) выполнения** |
| Уборка и санитарно- гигиеническая очистка лестничных клеток | | |
| 1 | Влажное подметание пола лестничных площадок | 5 раз в неделю |
| 2 | Мытье пола всех лестничных площадок | 2 раза в месяц |
| 3 | Мытье пола лестничных площадок 1 этажа | 3 раза в неделю |
| 4 | Мытье окон | 2 раза в год |
| 5 | Мытье стен | 2 раза в год |
| 6 | Обметание паутины, пыли с потолков | 1 раз в неделю |
| 7 | Влажная протирка подоконников | 1 раз в неделю |
| 8 | Уборка и протирка почтовых ящиков | 1 раз в неделю |
| 9 | Влажная протирка входных дверей | 1 раз в неделю |
| 10 | Влажная протирка и очистка конвекторов и батарей в МОП | 1 раз в неделю |
| 11 | Подметание пола кабины лифта | 5 раз в неделю |
| 12 | Мытье пола кабины лифта | 5 раз в неделю |
| 13 | Мытье стен лифта | 2 раза в месяц |
| УБОРКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  А) ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (С 01 АПРЕЛЯ ПО 30 ОКТЯБРЯ) | | |
| 1 | Подметание придомовой территории, уборка от мусора (тротуары, дороги, подходы) | 5 раз в неделю |
| 2 | Подметание дворовой территорий (внутренние дорожки, детские площадки, отмостки и т.д.) | 3 раза в неделю |
| 3 | Уборка мягких покрытий (газоны) | 3 раза в неделю |
| 4 | Уборка техподполья | 1 раз в квартал |
| 5 | Уборка техэтажа, кровли | 1 раз в квартал |
| 6 | Уборка козырьков | 1 раз в неделю |
| 7 | Уборка урн от мусора | 5 раз в неделю |
| 8 | Промывка урн | 1 раз в месяц |
| 9 | Погрузка мусора, листвы, сухостоя, скошенной травы и т.д. | По необходимости |
| Б) ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (с 01 НОЯБРЯ ПО 31 МАРТА) | | |
| 11 | Подметание свежевыпавшего снега до 2 см (тротуары, дороги) | В течение 1 рабочей смены |
| 12 | Очистка придомовой территории (тротуары, дороги) от свежевыпавшего снега толщиной от 2 до 10 см в ручную | Тротуары - в течение 1 рабочей смены  Отмостки - в течение 3-х рабочих смен  При продолжительности снегопада свыше 1 дня сроки уборки придомовой территории увеличиваются на время продолжительности снегопада. |
| 13 | Механизированная уборка снега с привлечением спец, техники | Дороги - в течении 3-х рабочих смен |
| 14 | Посыпка придомовой территорий (тротуаров) песком или смесью песка с хлоридами | В дни гололеда 1 раз в сутки |
| 15 | Обход и уборка техэтажа | 1 раз в квартал |
| 16 | Обход и уборка техподполья | 1 раз в квартал |
| 17 | Уборка снега с крышек канализационных и пожарных колодцев | 1 раз в неделю |
| 18 | Уборка козырьков | 1 раз в месяц |
| 19 | Уборка газонов от крупного мусора | 2 раза в неделю |
| Содержание и уход за элементами озеленения на земельном участке в составе Общего имущества | | |
| 1. | УХОД ЗА ДЕРЕВЬЯМИ | |
| 1.1 | Окапывание деревьев | 2 раза в год |
| 1.2. | Поливка деревьев | Для деревьев младше 7 лет - 5 раз (ежемесячно май- август) |
| 1.3. | Обрезка деревьев (высотой до 2-х метров) | 2 раза в год |
|  | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Другие работы по содержанию общего имущества** | | |
| 3.1. | по фундаментам, стенам и крышам | По мере выявления необходимости вмешательства,  по результатам периодических  (регламентных) осмотров |
| 3.2. | работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов 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, подвалам |
| 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. | Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения, утепления, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт входных дверей | По подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний(весенне-летний) период |
| 3.10. | Промывка и опрессовка систем водоснабжения |
| 3.11. | 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 |
| 3.12. | Устранение аварий и выполнение заявок населения | По мере необходимости |
| 3.13. | Техническое обслуживание ПЗУ (домофон) | По мере необходимости |
| 3.14. | Содержание мест накопления твердых коммунальных отходов (контейнерных площадок):  - содержание (в чистоте) непосредственно площадки;  - содержание (в чистоте и исправности) ограждения;  - содержание (в чистоте и исправности) мусорных контейнеров, в том числе замена. | По мере необходимости (загрязнения) |

**Директор ООО «УК «Территория комфорта» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Киршен А.А./**

**Собственник** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение №5 к договору о передаче прав по управлению домом

№1/2020 «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

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 «УК «Территория комфорта», адрес местонахождения: РФ, Самарская область, г. Тольятти, бульвар Итальянский, дом №18, пом.н1 - 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.

1. **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, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (проживающий(ая) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), основной документ, удостоверяющий личность (паспорт) Серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ наименование выдавшего органа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в лице моего представителя (если есть)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающего(ей) 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. N 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 собственниках 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 Собственником, его представителем либо представляемым им юридическим или физическим лицом в договоре управления, а также иные данные, предоставляемые Собственником, 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 Собственника 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 Собственником договоров на оказание услуг или договоров, заключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности;
* целью обработки персональных данных является идентификация Собственника для целей оказания Оператором Собственнику и/или представляемому им лицу услуг по договору , заключения с Собственником и последующего исполнения договоров на оказание услуг или договоров, заключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности, совершения сделок, информирования Собственника о других продуктах и услугах, проводимых Оператором, в том числе при сотрудничестве с третьими лицами, принятия Оператором решения о заключении с Собственником договоров на оказание услуг или договоров, заключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности, осуществления проверки достоверности и полноты информации о Собственнике, а также совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении Собственника и иных лиц;
* Оператор осуществляет обработку персональных данных лично, либо с предварительного согласия Собственника может заключать договоры на обработку персональных данных с третьими лицами.
  1. **Срок, в течение которого действует согласие, а также порядок его отзыва:**
* согласие Собственника действует в течение срока действия любого из договоров, заключенных между Собственником, 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 Собственником, 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 Собственнику (его представителю) на основании его письменного требования, по месту нахождения Оператора.

1. **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 Собственника;
* вправе в одностороннем порядке прекратить обработку ПД Собственника в случае, если им будет обнаружена возможности их компрометации или нанесения иного ущерба;
* вправе передавать персональные данные Собственника юридическим лицам, обеспечивающим обработку данных в ИСПД, в соответствии с п.16 ст.155 ЖК РФ;
* не имеет права передавать персональные данные Собственника 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 Собственника 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:**

/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_г.

В целях повышения оперативности уведомления Собственника об изменении в применяемых тарифах, о задолженности по оплате ЖКУ, о работе Управляющей организации и предоставления иных сведений **Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, даю свое согласие на** получение e-mail и/или СМС рассылки (информационных сообщений, сообщений в мессенджерах, push- сообщений, уведомлений о стадиях исполнения заявки, об акциях, программах, изменениях в обслуживании, технических работах и проч.) на телефонный номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на электронную почту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_г.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №6 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 от «\_\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

**Инструкция**

**о мерах пожарной безопасности**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящая инструкция разработана в соответствии Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=011796D5A069048535F0B7EB1E903AFE760297E18DC82EF8AED8D4FBDAy5XEG) 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: **Самарская область, город Тольятти, бульвар Итальянский, дом №18** (далее – МКД), требования к первичным мерам пожарной безопасности.

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

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

2.1. К многоквартирному дому должен быть обеспечен свободный подъезд.

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

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

**2.4. Запрещается:**

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

2.4.2. Производить электрогазосварочные и другие огневые работы;

2.4.3. Оставлять без присмотра включенные нагревательные электроприборы;

2.4.4. Снимать предусмотренные проектом двери лестничных клеток, входящие в противодымную 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 квартире и местах общего пользования (подъезды, лестничные площадки);

2.4.8. Бросать окурки с балкона;

2.4.9. Загромождать хламом, строительным материалом, мебелью, бытовой техникой лоджии, балконы, эвакуационные выходы и подходы к эвакуационным выходам, коридоры, тамбуры, проходы к средствам тушения, лестничные клетки;

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

2.4.13 Разжигать костер, не зажигать спички, свечи на балконах, лоджиях, террасах

**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 (8482) 68-60-05;

**5. Ответственность.**

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

**Директор ООО «УК «Территория комфорта» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Киршен А.А./**

**Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №7 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

**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.

**Директор ООО «УК «Территория комфорта» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Киршен А.А./**

Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №8 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

Правила проживания в многоквартирном доме

- Настоящие Правила определяют порядок проживания в Жилом доме, расположенном по адресу: Самарская область, город Тольятти, бульвар Итальянский, дом №18.

- 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 общедомовым 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 нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования и кабинах 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 в соответствии со ст.3 Закона Самарской области от 13 января 2014 г. N 7-ГД "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Самарской области":

Статья 3. Действия (бездействие), нарушающие тишину и покой граждан

1. К действиям (бездействию), которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан с 22 часов до 8 часов местного времени, в период с 1 июня по 31 августа - с 23 часов до 8 часов местного времени, в субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни - с 22 часов до 10 часов местного времени, в период с 1 июня по 31 августа - с 23 часов до 10 часов местного времени, относятся:

1) использование звуковоспроизводящих (звукоиздающих) устройств (телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, музыкальных инструментов и т.д.) на громкости, которая позволяет услышать соответствующие звуки в указанных в статье 2 настоящего Закона объектах, в которых не находятся указанные устройства;

2) крики, брань, свист, речь, пение, а также иные действия людей, сопровождающиеся звуками, влекущие нарушение тишины и покоя граждан, которые слышны в указанных в статье 2 настоящего Закона объектах, в которых не находится лицо, их издающее;

3) применение пиротехнических изделий;

4) производство ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных работ;

5) неотключение водителем или собственником (владельцем) транспортного средства неоднократно (два или более раз) срабатывающей охранной сигнализации;

6) непринятие владельцем домашнего животного мер по прекращению лая, воя и другого шума, исходящего от домашнего животного, влекущее нарушение тишины и покоя.

2. К действиям (бездействию), которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан с 20 часов до 8 часов местного времени с понедельника по пятницу, с 20 часов до 10 часов местного времени в субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни, относятся действия, связанные с проведением переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме и (или) нежилого помещения и (или) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, иных ремонтных, погрузочно-разгрузочных работ в данных помещениях.

3. К действиям (бездействию), которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан с 13 часов до 15 часов местного времени относятся:

1) использование звуковоспроизводящих (звукоиздающих) устройств (телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, музыкальных инструментов и т.д.), установленных на (в) транспортных средствах, помещениях многоквартирных домов, балконах или подоконниках, объектах в сфере организации досуга и развлечений, торговли, общественного питания, а также на других временных сооружениях на громкости, которая позволяет услышать соответствующие звуки в жилых помещениях многоквартирных домов, в которых не находятся указанные устройства;

2) действия, связанные с проведением переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме и (или) нежилого помещения и (или) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, иных ремонтных, погрузочно-разгрузочных работ в данных помещениях, на громкости, которая позволяет услышать соответствующие звуки в жилых помещениях многоквартирных домов, в которых не производятся указанные работы.

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.

- 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 1, 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 внутриобъектового 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 «Южный бульвар», 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: два (суточный);

количество охранников в смене: три (суточный);

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

- 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 №13 ул. Владимира Высоцкого, город Тольятти.

**Директор ООО «УК «Территория комфорта» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Киршен А.А./**

**Собственник** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №9 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

**Правила внутриобъектового и пропускного режима**

**на территории жилого комплекса «Южный Бульвар» на пересечении Южного шоссе и**

**ул. Полякова в Автозаводском р-не г. Тольятти**

**1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВНУТРИОБЪЕКТОВОГО РЕЖИМА**

1. **Внутриобъектовый режим** - порядок, обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, в соответствии с требованиями внутреннего распорядка и безопасности, выполняемых лицами, находящимися на охраняемых объектах, расположенных на территории жилого комплекса «Южный бульвар» на пересечении Южного шоссе и ул. Полякова в Автозаводском р-не г. Тольятти.

**ЧОП** - частное охранное предприятие, обладающее полученной в установленном законом порядке лицензией (разрешением) на осуществление частной охранной деятельности и оказывающее услуги охраны на объекте ЖК «Южный Бульвар», на основании договора с Управляющей компанией.

2. Цель установления внутриобъектового режима:

2.1. Соблюдение установленных действующим Законодательством правил пожарной безопасности и санитарно-гигиенических правил.

2.2. Соблюдение общественного порядка в соответствии с КоАП РФ, жителями и посетителями многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3. Соблюдение принципа «Двор без машин» (Придомовая территория дом № 24 Итальянский б-р, дом № 21 ул. Владимира Высоцкого).

3. С целью обеспечения внутриобъектового режима работники ЧОП обязаны:

3.1. Не допускать парковку автомобиля на газонах, тротуарах, дворовых детских площадках.

3.2. Не допускать распитие спиртных напитков, а также хулиганских действий, направленных на нарушение общественного порядка на придомовой территории жилого дома и в подъездах.

3.3. Не допускать акты вандализма в отношении имущества на придомовой территории (подъезды, придомовая территория, кабины лифта), в т. ч. игрового и спортивного оборудования.

3.4. Выявлять и не допускать загромождение входов и выходов на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши (за исключением срочных погрузочно-разгрузочных работ).

3.5. Выявлять и не допускать хранение в местах общего пользования взрывопожароопасных веществ и предметов, в т. ч. загрязняющих воздух.

3.6. Не допускать выгула домашних животных на детских площадках придомовой территории.

3.7. По жалобе жителей принимать **законные** меры для прекращения шумных работ. Допустимый период шумных работ в будние дни с 08.00 до 13.00 и с 15-00 до 20-00, в воскресенье и в праздничные нерабочие дни с 10-00 до 13-00 и с 15-00 до 20-00.

3.8. При возникновении описанных выше либо прочих непредусмотренных ситуаций действовать в рамках гражданского Законодательства РФ и внутренними документами, и инструкциями ЧОП соответствующих требованиям Законодательства РФ.

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА НА ТЕРРИТОРИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

2.1. Пропускной режим – порядок, обеспечиваемый на охраняемых объектах совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа/выхода лиц, въезда/выезда транспортных средств, вноса/выноса, ввоза/вывоза имущества на охраняемые и с охраняемых объектов, расположенных на территории ЖК «Южный Бульвар» (далее – ЖК).

2.2. Пропускной режим предусматривает следующие основные мероприятия:

* порядок допуска на объекты входа/выхода собственников жилья, посетителей и обслуживающего персонала;
* контроль въезда/выезда транспорта, ввоза/вывоза материальных ценностей;
* порядок допуска сотрудников аварийных бригад, машин пожарной охраны и скорой медицинской помощи;
* обеспечение предупреждающими знаками на воротах и калитках о правилах проезда при использовании турникетов шлагбаумов и раздвижных ворот;
* другие вопросы, вытекающие из особенностей охраняемых объектов.

**3. ДОПУСК ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ И ИХ ВЫХОД ЗА ПРЕДЕЛЫ ТЕРРИТОРИИ ЖК ОСВОБОЖДАЕТСЯ СВОБОДНО БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЙ**

**Допуск транспортных средств осуществляется в следующем порядке:**

* 1. Допуск автомобилей на территорию ЖК и их выезд осуществляется через контрольно-пропускной пункт по пропускам. Въезд и выезд автомобилей может осуществляться как в ручном режиме контролёром контрольно-пропускного пункта, так и в автоматизированном порядке с использованием средств определения государственных регистрационных знаков автомобилей.

3.2. Территория ЖК «Южный Бульвар» является общедолевой собственностью собственников помещений многоквартирных домов. Порядок использования территории ЖК и порядок пропуска автотранспорта через контрольно-пропускной пункт (далее-КПП) определяется Решением общего собрания и является обязательным для всех владельцев автотранспортных средств, находящихся на территории ЖК. Сотрудники КПП действуют в соответствии с данным Решением и должностными инструкциями, и подчиняются непосредственно руководителю своего предприятия, а также руководителю Управляющей компании (далее – УК) и его заместителю.

1. **ВИДЫ ПРОПУСКОВ**

4.1. Для допуска на территорию ЖК автотранспорта собственников жилья и нежилых помещений, арендаторов жилья и нежилых помещений, сотрудников организаций, находящихся на территории ЖК, пропуском является индивидуальный пропуск, выдаваемый Администрацией управляющей компании. Список пропусков с указанием регистрационного номера автомобиля должен находиться на КПП.

1. **ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ**

5.1. Внутриобъектовый режим включает в себя:

-порядок нахождения на территории лиц, являющихся собственниками жилья, их родственников и гостей;

-порядок нахождения на территории сотрудников, клиентов и посетителей;

-порядок проведения ремонтно-строительных и других работ на территории ЖК;

-режим передвижения транспортных средств по территории и порядок их парковки;

-поддержание общественного порядка на территории ЖК.

5.2. Собственники (арендаторы) жилых и нежилых помещений, их родственники и гости в их сопровождении могут находиться на территории ЖК без ограничения времени и должны придерживаться обязательных норм действующего законодательства, не нарушая права, свободы и законные интересы третьих лиц.

5.3. Гости на автомобилях допускаются на территорию ЖК по заявке собственника, сделанной в том числе посредством телефонной связи.

* + 1. При въезде на территорию ЖК транспортного средства гостя, сотрудник охраны должен зафиксировать в журнале прибытия/убытия ФИО заезжающего, государственный регистрационный номер въезжающего транспортного средства, номер квартиры, номер телефона, цель въезда, время въезда и время выезда с придомовой территории.

5.4. Рабочий день сотрудников фирм и организаций, находящихся на территории ЖК, регламентируется их внутренним трудовым распорядком, в случае работы предприятий, организаций и учреждений не в часы, установленные их трудовым распорядком, пропуск их сотрудников через КПП осуществляется на основании заявления собственника жилых/нежилых помещений, его уполномоченного лица, в том числе арендатора.

5.5. Служебные помещения, расположенные на территории ЖК, открываются и закрываются самими работниками этих организаций в начале и в конце рабочего дня.

5.6. Сотрудники подрядных, строительных организаций, лица, выполняющие строительные, монтажные или ремонтные работы в квартирах на территории ЖК допускаются собственниками в порядке, определённом пунктом 5.3. настоящих Правил. Сотрудники аварийных служб и обслуживающих организаций допускаются на территорию без ограничений.

5.7. Во время проведения всех видов работ должен быть обеспечен доступ уполномоченных сотрудников администрации УК для контроля за их проведением.

5.8. Допуск на территорию ЖК транспортных средств скорой медицинской и ветеринарной помощи, транспортных средств правоохранительных органов, а также противопожарной службы осуществляется беспрепятственно. При этом сотрудник КПП должен зафиксировать время въезда и выезда вышеуказанного транспорта на территорию ЖК.

5.9. Выгул животных на территории ЖК разрешен только на специально отведенных для этого площадках. На всей остальной территории ЖК выгул животных строго запрещен.

5.10. Порча объектов благоустройства, имущества общего пользования на территории ЖК строго запрещается. Лица, осуществившие такие действия, несут ответственность, установленную действующим гражданским административным законодательством.

5.11. Курение и распитие спиртных напитков в общественных местах (лестничная клетка, лифт, подъезд, вход в подъезд и детская площадка), а также в технических помещениях (подвал, чердак) строго запрещается. Лица, осуществившие такие действия, несут ответственность, установленную действующим гражданским административным законодательством.

1. **ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫХ И ДРУГИХ ВИДОВ РАБОТ**

6.1. Погрузка и разгрузка материальных ценностей, мебели и бытовой техники производится при обязательном условии наведения порядка после окончания работ.

Запрещается:

* использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов;
* загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами путей эвакуации и мест общего пользования;
* применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимого уровня шума и вибраций не в установленное время.

Сразу после окончания погрузочно-разгрузочных работ транспортное средство должно быть выведено за пределы территории ЖК.

6.2. Собственник жилых/нежилых помещений, его уполномоченное лицо, в том числе арендатор, обязаны согласовать погрузочно-разгрузочные работы со Службой охраны.

6.3. При проведении погрузочно-разгрузочных работ лица их инициирующие, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный вспомогательным помещениям, помещениям общего пользования и благоустройству, нанесенный в результате выполнения вышеуказанных работ.

1. **ПРАВИЛА ДВИЖЕНИЯ И ПАРКОВКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА**

7.1. Движение транспортных средств по территории ЖК осуществляется со скоростью не более 10 км/час, в строгом соответствии с Правилами дорожного движения.

7.2. Запрещается въезд на территорию автомобилей, длина и высота которых превышает соответственно 9 и 3,6 м.

7.3. На территорию ЖК пропускаются только те транспортные средства, которые прошли регистрацию в администрации Управляющей компании и получили пропуск, и вошедшие в списки регистрации автотранспорта, находящиеся у контролёра КПП, или о которых было сообщено в порядке п. 5.3 настоящих Правил.

* 1. Каждое обозначенное парковочное место на территории ЖК предназначается только для одного транспортного средства (автомобиля, мотоцикла, мотороллера, автобуса, прицепа и т. д.).
  2. Парковка транспортных средств непосредственно возле жилых домов № 24 Итальянский б-р, № 21 ул. Владимира Высоцкого (принцип «двор без машин»), не допускается.
  3. Список автомобилей и их владельцев, которым разрешен въезд на территорию ЖК, а также список выданных пропусков утверждается руководителем Управляющей компании. Копия этого документа должна находиться на КПП.
  4. Парковка транспортных средств посетителей, прибывших к собственникам жилых/нежилых помещений, их уполномоченным лицам, в том числе арендаторам, осуществляется на общих парковочных местах.
  5. Парковка грузового транспорта, доставляющего строительные материалы для производства строительно-монтажных работ, если погрузочно-разгрузочные работы не ведутся, осуществляется на общих парковочных местах.
  6. На территории ЖК запрещено:
* парковать транспортные средств у входа в подъезд жилого дома;
* парковать транспортные средств на газонах, тротуарах, пешеходных дорожках, выезд на бордюры;
* стоянка ветхих, ржавых и неисправных транспортных средств;
* стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта;
* мойка транспортных средств;
* слив бензина, масел, регулировка звуковых сигналов, тормозных систем и любой другой ремонт автомобилей, в случае необходимости допускается заполнение жидкости для омывания стёкол, тосола, накачивание покрышек воздухом и их замена;
* парковать транспортное средство с незакрытым герметично отверстием для заправки бензина;
* парковать транспортные средства, не имеющие государственных номерных знаков и находящиеся в ненадлежащем техническом состоянии;
* хранить в транспортных средствах легко воспламеняющиеся и взрывоопасные вещества и предметы, а также перевозить, загружать, разгружать таковые и использовать открытый огонь;
* осуществлять любые другие действия, которые могли бы причинить убытки другим пользователям автостоянки;
  1. Обязанностью владельца автотранспортного средства является делать всё необходимое, чтобы исключить движение своего транспортного средства и его использование без своего присутствия.
  2. Владельцы автотранспортных средств несут ответственность за все убытки, причинённые своими прямыми или косвенными действиями другим автовладельцам.

В случаях, когда в результате действий автовладельца причинены какие-то повреждения транспортным средствам других автовладельцев, его обязанностью является незамедлительно сообщить Службе охраны.

1. **ВНОС/ВЫНОС И ВВОЗ/ВЫВОЗ МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ**

8.1. Собственникам жилых/нежилых помещений, их уполномоченным лицам, в том числе арендаторам разрешено вносить/выносить на территорию ЖК мебель, бытовую технику, хозяйственное имущество, беспрепятственно.

8.2. Охранник имеет право кратковременно остановить лицо, выносящее с территории ЖК материальные ценности (велосипеды, коляски, бытовую технику и т. д.) с целью проверки принадлежности данному лицу выносимых ценностей. В случае выявления хищения контролёр осуществляет задержание подозреваемого до прибытия полиции.

8.3. Охранник имеет право при выезде автотранспорта с территории ЖК произвести документальную проверку принадлежности автомобиля собственнику, либо доверенному лицу, управляющему данным автомобилем. При этом досмотр автомобиля и личных вещей пассажиров запрещён.

1. **ПОДДЕРЖАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА НА ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА И КОНТРОЛЬ РЕЖИМА БЕЗОПАСНОСТИ**

9.1. В целях поддержания общественного порядка и контроля режима безопасности на территории ЖК, сотрудникам Службы охраны, по согласованию с управляющей организацией, предоставляется право:

* осуществлять контроль за лицами, находящимися на территории ЖК;
* осуществлять пропускной режим на территорию ЖК, в его здания и сооружения в соответствии с требованиями данных Правил;
* осуществлять осмотр зданий, сооружений, служебных помещений на предмет обнаружения подозрительных лиц и предметов с целью предотвращения террористических актов и правонарушений на территории ЖК;
* в случае крайней необходимости, при согласовании с администрацией управляющей компании вскрывать служебные помещения на территории ЖК с отметкой причин вскрытия и результатов в журнале;
* осуществлять контроль за правопорядком на территории ЖК, применять соответствующие меры общегражданского характера к нарушителям общественного порядка;
* не допускать правонарушений на территории ЖК, при крайней необходимости нарушителей задерживать и передавать сотрудникам полиции, для принятия к ним соответствующих мер;
* не допускать на территорию ЖК и выпроваживать с территории ЖК посторонних лиц;
* требовать выполнения Правил в части пропуска автомобилей через КПП;
* требовать от собственников, жителей, посетителей и работников обслуживающих организаций соблюдения правил внутреннего распорядка, правил проживания, техники безопасности, техники пожарной безопасности и режима производства работ.

1. **ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ, НАХОДЯЩИХСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА**

10.1. Сотрудники управляющей компании, предприятий, учреждений и организаций, находящихся на территории жилого комплекса, обязаны:

* знать и лично соблюдать установленный пропускной и внутренний распорядок на территории ЖК;
* знакомить посетителей, гостей с правилами нахождения на территории ЖК и нести ответственность за соблюдение ими установленных правил;
* знать порядок действий и уметь действовать в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций в помещениях и на территории ЖК.

10.2. Руководители предприятий, учреждений и организаций, находящихся на территории ЖК, обязаны:

* знать Правила и руководствоваться ими в повседневной деятельности;
* доводить до своих сотрудников требования Правил, выполнять их лично и требовать их выполнения от своих сотрудников;
* своевременно подавать заявки на пропуск автомобилей и оформление ключей, для прохода (проезда) на территорию ЖК своим сотрудникам и посетителям;
* при необходимости сопровождать посетителя от пропускного пункта в офис предприятия и обратно.

10.3. Собственники (арендаторы) жилья, собственники нежилых помещений по соблюдению требований Правил:

* знать и выполнять требования пропускного и внутри объектового режима на территории жилого комплекса;
* своевременно, в установленном порядке оформлять ключи для допуска в жилые дома и заявки на пропуск посетителей и гостевого автотранспорта, а также автотранспорта, доставляющего крупногабаритные вещи собственника;
* соблюдать требования общественной безопасности, не допускать прохода в подъезды жилых домов, при пользовании системой контроля доступа посторонних и незнакомых лиц;
* взаимодействовать с сотрудниками Службы охраны жилого комплекса;
* вносить свои предложения по вопросам организации охраны и поддержания правопорядка на территории ЖК.

1. **Соблюдение принципа «Двор без машин» (Придомовая территория дома №24 Итальянский б-р, дома № 21 ул. Владимира Высоцкого)**

С целью обеспечения принципа «Двор без машин» работники ЧОП обязаны:

11.1. Допускать на придомовую территорию транспортное средство для погрузочно-разгрузочных работ собственника (арендатора, нанимателя) квартиры жилого дома, согласно представленного управляющей компанией списка, либо по устному заявлению собственника, в том числе посредством телефонной связи, либо по обращению собственника (при наличии подтверждающих документов).

11.2. При осуществлении погрузочно-разгрузочных работ время нахождения транспортных средств может быть до 2 часов, в исключительных случаях работник охраны уточняет у собственника продолжительность работ.

11.3. Фиксировать в журнале допуска транспорта ФИО, государственный регистрационный номер въезжающего транспортного средства собственника нанимателя;

11.4. Не допускать на территорию придомовой территории дома №24 б-р Итальянский, дома № 21 ул. Владимира Высоцкого, автотранспорт, такси, за исключением доставки или вывоза граждан с инвалидностью (I – II группы);

11.5. Допускать на территорию транспортные средства жителей с ограниченными возможностями, имеющих I – II группу инвалидности, на территории жилого дома возможно без ограничений (*при наличии знака на транспортном средстве «Инвалид»*);

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

11.6. Пресекать незаконный проезд на территорию прочих транспортных средств.

1. **Обеспечение доступа в зону барбекю**

12.1. Правила посещения зоны барбекю в ЖК «Южный Бульвар»

 -доступ в зону барбекю обеспечивается с 08-00 до 21-00;

 -посещение зоны барбекю разрешается собственникам помещений и лицам, проживающим на территории ЖК "Южный бульвар" с регистрацией по месту жительства (далее - жители ЖК);

 -для посещения зоны барбекю жителям ЖК требуется обратиться на пост охраны. При себе необходимо иметь документы, удостоверяющие личность;

 -лицу, обратившемуся на пост охраны, необходимо ознакомится с настоящими правилами, сделать запись в журнале регистрации посещений зоны барбекю об ознакомлении с правилами, поставить дату, время и свою подпись;

 -в посещении зоны барбекю может быть отказано в случаях невозможности подтвердить статус собственника или проживающего на территории ЖК, алкогольного или наркотического опьянения;

 -после заполнения журнала и ознакомления с правилами, охранник обеспечивает доступ в зону барбекю. Ключ на руки не выдается;

 -при посещении зоны барбекю житель ЖК, расписавшийся в журнале регистрации посещений зоны барбекю, является ответственным за соблюдение правил посещения зоны барбекю и несет ответственность за соблюдение этих правил своими гостями до момента сдачи ее на контроль охраны;

 -посещение зоны барбекю гостями жителей ЖК без присутствия собственников или проживающих не допускается;

 -в случае появления на территории зоны барбекю посторонних лиц, ответственный в этот момент за пользование зоной барбекю должен обратиться к охране;

 -распитие спиртных напитков в зоне барбекю запрещено;

 -курение в зоне барбекю запрещено, кроме специально отведенного для этого места;

-посещение зоны барбекю с животными запрещено;

 -использование собственных мангалов на территории зоны барбекю не допускается;

 -в случае повреждения общего имущества на территории зоны барбекю, ответственный должен проинформировать об этом охрану;

 -по окончанию отдыха в зоне барбекю посетители должны погасить мангал и убрать мусор за собой, не позднее 21-00 и пригласить охрану для приема территории;

 -на территории зоны барбекю ведется видеонаблюдение;

 -в связи с ограниченным пространством зоны барбекю, посещение барбекю большим количеством человек может быть ограничено охраной;

 -в случае оставления после себя мусора и беспорядка в зоне барбекю, а также причинения

 ущерба общему имуществу в следующем посещении зоны барбекю может быть отказано.

**Для целей соблюдения настоящих Правил привлекаемое 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 охранной деятельности и настоящими Правилами.

**Сотрудники ЧОП обязаны:**

- 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;

**Для осуществления своих обязанностей сотрудник охраны имеет право:**

- требовать соблюдения настоящих правил.

Ответственность за организацию пропускного режима возлагается на руководителя ЧОП, а его практическое осуществление - на дежурного охранника.

**Директор ООО «УК «Территория комфорта» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Киршен А.А./**

**Собственник** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №10 к договору о передаче прав по управлению домом №1/2020 от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

АКТ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФОРМА)

приёмки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, дополнительных и иных услуг в доме.

|  |  |
| --- | --- |
| «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (дата подписания акта) | г. Тольятти |

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемые в дальнейшем “Собственник”, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О., уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома)

являющегося собственником квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящейся в данном многоквартирном доме, действующий на основании решения общего собрания собственников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указываются реквизиты протокола собрания, на котором принято решение об избрании Председателем совета МКД)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)

именуем\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем “Управляющая организация”, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается Ф.И.О. уполномоченного лица, должность)

действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые “Стороны”, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Управляющей организацией предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом (или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (указать нужное) № |  |  | от “ |  | ” |  |  |  | г. (далее − “Договор”) услуги и (или) |

выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенном по адресу:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида работы (услуги)[[1]](#endnote-1)2 | | | | | | | Периодичность/ количествен­ный показатель выполненной работы (оказанной услуги) | | | | | | Единица измерения работы (услуги) | | | Стоимость [[2]](#endnote-2)3/ сметная стоимость [[3]](#endnote-3)4 выполнен­ной работы (оказанной услуги) за единицу | | | | Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях | | | | | |
|  | | | | | | |  | | | | | |  | | |  | | | |  | | | | | |
|  | | | | | | |  | | | | | |  | | |  | | | |  | | | | | |
| 2. Всего за период с | “ |  | ” |  | | | | |  |  | | г. по “ |  | | ” |  | | |  |  | г. | |
| выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму | | | | | | | | |  | | | | | | | | | |  | | | | |
| ( |  | | | | | | | ) рублей. | |
|  | (прописью) | | | | | | |  | |

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Управляющая организация |  |  |  |
|  | (должность, Ф.И.О.) |  | (подпись) |
| Собственник |  |  |  |
|  | (должность, Ф.И.О.) |  | (подпись) |

1. 2 Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290. [↑](#endnote-ref-1)
2. 3 Стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления многоквартирным домом или договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. [↑](#endnote-ref-2)
3. 4 Сметная стоимость за единицу выполненной работы по договору подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. [↑](#endnote-ref-3)