

**Договор управления многоквартирным домом
по адресу г. Челябинск, ул. Толбухина,5**

г. Челябинск

«_____» _____ 202__г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТАКТ», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора **Горбунова Никиты Дмитриевича**, действующей на основании Устава с одной стороны, и собственник жилого помещения, расположенного по адресу: **г. Челябинск, ул. Толбухина,5, кв. № _____**;
ФИО: _____

паспорт: _____

СНИЛС _____

реквизиты правоустанавливающего документа на помещение: акт приема передачи квартиры от _____

выписка из ЕГРН _____

телефон: _____ эл. почта: _____

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решения общего собрания Собственников жилого дома, протокол № 1 от _____ 2025 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Согласно настоящему договору, управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием, настоящим договором управления и законодательством РФ.

2. Предмет и цена договора

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает, а Управляющий обязуется за счет Собственника выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом по адресу: **г. Челябинск ул. Толбухина,5** в соответствии с законодательством РФ, условиями настоящим договора и решениями общего собрания Собственников не противоречащим законодательству, интересам сторон и третьих лиц.

2.2. Размер платы за выполнение работ и услуг, согласно п. 2.1 на момент проведения общего собрания по утверждению настоящего договора составляет 35,66 руб. (в т.ч. НДС) с 1 (одного) квадратного метра площади жилого/нежилого помещения собственника ежемесячно. Размер платы по договору является твердым и подлежит изменению только в случае некачественного оказания (неоказания) услуг и при изменении в порядке, предусмотренном п.6.2 настоящего договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении №1.

3.1.2. Взимать плату с Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с тарифом, установленным решением ОСС, по предложению управляющего. Плату за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, а также за коммунальные услуги до момента перехода на прямые договоры с РСО.

3.1.3. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору.

3.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижения целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях, любых организационно-правовых форм.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, расчетную документацию, связанную с исполнением Договора, в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.6. Производить начисления платежей, обеспечивая выставление счета-извещения (платежного документа) в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-извещение направляется в почтовую ячейку (почтовый ящик) по месту нахождения помещения Собственника.

3.1.7. По требованию Собственника жилого (нежилого) помещения выдавать справки об отсутствии (наличии) задолженности, и иную информацию в пределах компетенции Управляющего при предъявлении Собственником документов, удостоверяющих личность и (или) правоустанавливающих документов на жилое (нежилое) помещение.

3.1.8. Оказывать дополнительные услуги в целях содержания общего имущества и производить начисления платежей по ним отдельными строками в платежных документах, в соответствии с тарифами и условиями оказания таких услуг, утвержденными решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.9. Оказывать платные услуги, необходимые для работ внутри помещения собственника по ценам, которые устанавливаются Управляющим самостоятельно.

3.1.10. Отчитываться перед собственниками об исполнении договора управления в порядке и форме, установленными законодательством РФ.

3.1.11. Управляющий принимает все необходимые меры для рационального использования средств собственников на содержание и текущий ремонт.

3.1.12. Все дополнительные пожелания собственников по улучшению общего имущества, приобретению дополнительного оборудования, установки дополнительных систем и прочего имущества не имеющегося при сдаче объекта в эксплуатацию и не предусмотренного в проекте, осуществляется только за счет дополнительных средств собственников по решению общего собрания собственников, за исключением случаев, когда Управляющий устанавливает такое оборудование за свой счет для своих нужд, необходимых при осуществлении управления МКД или в соответствии с изменениями в законодательство РФ.

3.1.13. Поставка коммунальных услуг осуществляется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 до принятия решения о переходе на прямые договоры с РСО или фактического принятия РСО на прямые договоры собственников МКД в порядке п.2 ч.1 ст. 157.2 и ч.9 ст.15.2 Жилищного кодекса РФ.

3.2. Управляющий вправе:

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем в помещениях Собственника, поставив его в известность о дате и времени такой проверки, осуществлять контроль над использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Собственником.

3.2.2. Привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление жилищных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.3. Требовать от Собственника или иных проживающих лиц предоставить доступ в помещения Собственника для: обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, согласовав проводимые мероприятия с Собственником.

3.2.4. Проводить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета, снимать показания общедомовых приборов учета ежемесячно.

3.2.5. При наличии письменного заявления от совета дома обеспечить доступ в подвальное помещение многоквартирного дома уполномоченному представителю собственников для осуществления осмотра в присутствии персонала управляющей организации.

3.2.6. В случае невнесения Собственником платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, вести претензионную работу и переговоры с собственником, извещать его о задолженности, об ограничении (приостановлении) коммунальных услуг (в том числе в связи с образованием задолженности) с помощью любых доступных средств телефонной и электронной связи. В случае невнесения оплаты по задолженности в установленный срок, решение вопроса производится в порядке судебного производства, а также путем ограничения (приостановления) поставки коммунальных услуг.

3.2.7. Отказ Собственника от заключения настоящего договора не является основанием невнесения платы за жилищные, коммунальные услуги в любом случае и дополнительные услуги, если на общем собрании Собственников было принято решение о выборе Управляющего, утверждены условия договора и/или утверждена дополнительная услуга и ее тариф.

3.2.8. В случае неоплаты более 30 % от начисленных сумм за дополнительные услуги, по тарифам, принятым на общем собрании собственников, самостоятельно производить приостановку оказания такой услуги (или услуг) для дома, предварительно, уведомив собственников за 30 календарных дней до приостановки, путем размещения объявлений в общедоступных местах дома, и взыскивать с собственников задолженность по оплате таких услуг.

3.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, для поддержания надлежащего содержания многоквартирного дома.

3.2.10. Устанавливать самостоятельно цены на платные услуги, предоставляемые Собственнику в индивидуальном порядке в его помещении.

3.2.11. Обрабатывать персональные данные с согласия собственника, выраженного в официальной форме, согласно Приложению №4 к настоящему договору, в соответствии с законодательством РФ.

3.2.12. Изменять даты: снятия показаний общедомовых приборов учета, дату расчета, предупредив об этом собственников не менее чем за 15 дней до наступления новых сроков, путем размещения объявлений в общедоступных местах дома.

3.2.13. Требовать от собственников и жильцов устранять нарушения, допущенные им по отношению к общему имуществу, другим собственникам и Управляющему.

3.2.14. Не согласие собственника с начислениями, порядком и объемом оказанных услуг не влечет за собой право отказа от оплаты всех начисленных сумм. При возникновении такого несогласия собственник или проживающий обязан обратиться в диспетчерскую службу Управляющего, если несогласие выражено в не качественном оказании услуг по мнению собственника/ проживающего и с письменной претензией, если не согласен с порядком и объемами начислений.

3.2.15. Управляющий оказывает услуги по договору только в рамках компетенций лицензируемой деятельности по управлению многоквартирными домами. Вопросы, которые не находятся в рамках его компетенции (например, отнесены к компетенции ГИБДД, полиции, ОМСУ и пр.) направляются собственниками/проживающими в соответствующие органы.

3.2.16. По истечении отчетного периода управляющий направляет собственникам отчет о выполненных работах за данный период в порядке, установленном ст. 162 ЖК РФ, путем размещения в общедоступных местах или на сайте управляющего uk-takt.ru. Данный отчет одновременно является предложением о приемке собственниками выполненных работ по договору управления. В случае если в течении 10 календарных дней ни один из собственников не заявит возражения по опубликованному отчету, работы считаются принятыми в полном объеме.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать действующие: «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»; «Правила пользования жилыми помещениями»; «Требования пожарной безопасности»; «Правила пользования электрической и тепловой энергией»; «Правила пользования системой водоснабжения и канализацией»; «Правила безопасности в газовом хозяйстве»; «Правила пользования пассажирскими лифтами»; «Правила охраны и содержания зеленых насаждений», «Правила содержания животных» в городе Челябинске, а также иные акты, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, технологическому оборудованию, обслуживающему более одного помещения, при обнаружении неисправностей, недостатков или возникновении аварийных ситуаций **незамедлительно** сообщить Управляющему. Обеспечить сохранность технологического имущества, находящегося в помещении собственника, при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщить Управляющему. Обеспечить соблюдения режима общего имущества (не ставить ограждения в местах общего пользования (в карманах, под балконами), не переоборудовать балконы «под вынос», не располагать свое личное имущество в местах общего пользования).

3.3.4. Помещать твердые коммунальные отходы (ТКО) и иные отходы своей жизнедеятельности в контейнеры накопители, не оставлять в подъездах, на лестничных площадках, возле контейнеров, а также во дворе многоквартирного жилого дома.

3.3.5. Строительный мусор после ремонта вывозить самостоятельно, не складировать в местах общего пользования.

3.3.6. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также дополнительные услуги, принятые на общем собрании собственников. Неиспользование жилого (нежилого) помещения не освобождает Собственников от своевременной оплаты всех услуг. Собственник обязан ежемесячно не позднее 5 числа проверять свой почтовый ящик на предмет наличия счетов-извещений и других уведомлений от Управляющего. В случае неполучения счетов-извещений собственник обязан обратиться за их получением к Управляющему. в т.ч. в электронной форме. При отсутствия такого обращения, собственник считается получившим счет-извещение в срок, установленный п. 3.1.6 настоящего договора.

3.3.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, тряпок, тканевых салфеток, костей, стекла, больших объемов пищевых продуктов, металлических и деревянных предметов и иных отходов, засоряющих канализацию, не сливать легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты.

3.3.8. **Не позднее 10 числа** месяца, следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг, в соответствии с выставленными счетами-квитанциями (счетами), на расчетный счет Управляющего.

3.3.9. Своевременно информировать Управляющую организацию о смене собственника или владельца помещения с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника или владельца (выписка из ЕГРН, документ-основание и т.п.)

- 3.3.10. В заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое (нежилое) помещение работников Управляющего для проведения осмотров, ремонтных работ, ликвидации аварий на инженерных сетях, контроля над работой приборов учета, технического и санитарного состояния.
- 3.3.11. Обеспечить за свой счет устранение повреждений в своем жилом помещении, а также ремонт, либо замену приведенного в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а также возместить убытки другим жильцам, Управляющему за ремонт общего имущества, пострадавшего по вине Собственника (при установке дверей в квартиру, переостеклении (балконов).
- 3.3.12. Оплачивать вызов аварийной службы (либо ложный вызов), если авария произошла по вине собственника. Оплата производится путем выставления стоимости в счет-квитанциях (счетах) за жилищно-коммунальные услуги по утвержденному Управляющим прейскуранту на основании акта аварийных работ.
- 3.3.13. Устанавливать наружные блоки кондиционеров, спутниковые тарелки и другие устройства строго на своих балконах (во время работы кондиционера необходимо обеспечивать приток воздуха). Собственнику запрещено изменение оконных и балконных конструкций, которые влекут за собой изменение внешнего вида фасада.
- 3.3.14. Соблюдать технологические возможности электрических сетей жилого дома - не устанавливать, не подключать и не использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей установленную.
- 3.3.15. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, а именно переносить приборы отопления на балкон, не нарушать пломбировку счетчиков и не менять местоположение сетей и перегородок без письменного согласования Управляющего и согласования с органами местного самоуправления в установленном законом порядке.
- 3.3.16. При наличии неисправностей и иных недостатков, выявленных в процессе использования личного и общего имущества, незамедлительно уведомить об этом Управляющего по телефону диспетчерской службы.
- 3.3.17. В случае, если собственником помещения является муниципальное образование, то оно несет субсидиарную ответственность по долгам нанимателя такого помещения, при отсутствии у последнего имущества или средств для оплаты долга.

3.4. Собственник вправе:

- 3.4.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, либо установку дополнительного сантехнического или иного оборудования только в порядке, установленном действующим законодательством и с согласования Управляющего.
- 3.4.2. Требовать от Управляющего информацию о сроках и этапах исполнения своих заявок, ответов на заявления.
- 3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение (квартиру) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
- 3.4.4. Требовать от Управляющего перерасчета размера платы в случае неоказания услуг или услуг ненадлежащего качества, при условии надлежащего оформления таких обстоятельств.
- 3.4.5. При обнаружении факта (фактов) неисполнения управляющей организацией обязательств по договору управления, оформить акт о нарушении данных обязательств в присутствии представителя Управляющего;
- 3.4.6. Выступать с инициативой о проведении общих собраний собственников в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.
- 3.4.7. Знакомиться с документами, которые обязательны для предоставления Управляющим в силу закона.

4. Ответственность сторон

- 4.1. В случае нарушений условий настоящего Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ в рамках разграничения балансовой принадлежности в соответствии с Приложением №3.
- 4.2. В случае нарушения Собственником сроков оплаты за предоставленные услуги Управляющий вправе применять меры, предусмотренные законодательством, а именно взыскивать с Собственника пени в размере, установленном законодательством за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете-квитанции (счете) и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг.
- 4.3. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое (нежилое) помещение для осмотра коммуникаций и оборудования, на основании составленного акта о непредоставлении доступа Собственник несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб третьим лицам и Управляющему, возникший в результате аварийной или иной ситуаций, произошедшей по причине отсутствия доступа Управляющего.
- 4.4. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то все перерасчеты производятся только по заявлению.
- 4.5. Собственник несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб, возникший в результате непроведения и (или) непринятия решений общего собрания Собственников, действий, повлекших нарушение конструкции здания, его элементов и сетей, перед Управляющим и (или) третьими лицами.
- 4.6. Управляющий несет материальную ответственность за причиненный ущерб перед Собственниками, возникший в результате ненадлежащего осуществления своих обязанностей по настоящему договору.

4.7. В случае установки Собственником дополнительного оборудования на фасад здания и нарушения конструктива ограждающей конструкции, Управляющий не несет ответственности за последствия.

5. Иные положения

5.1. Оплату по счет-извещению можно произвести в любом отделении ПАО «Челябинвестбанк», ПАО «Сбербанк», а также в любой точке приема платежей по системе «ГОРОД», безналичным способом с сервисов банков и платежных систем, в офисе Управляющего.

5.2. Оплата услуг по настоящему договору юридическими лицами производится безналичным путем, в порядке, установленном действующим законодательством.

6. Срок действия договора.

порядок изменения стоимости и иные положения

6.1. Договор заключается сроком на 1 (один) календарный год, условия настоящего договора вступают в силу с **01.06.2025 года**.

6.2. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока действия договора, данный Договор считается продленным, с условием индексации платы, обозначенной в п. 2.2 настоящего договора на размер изменения тарифа, утверждаемого органами местного самоуправления г. Челябинска (разность текущего муниципального тарифа к предыдущему в денежном выражении), ежегодно начиная с 01.06.2026 года. При этом индексация стоимостей отдельных видов работ и услуг согласно Приложению №2 к настоящему договору, осуществляется пропорционального величине соотношения нового размера платы к предшествующему.

6.3. Размер платы, проиндексированный на соответствующий год, в соответствии с п.6.2. настоящего договора доводится до сведения Собственников в платежном документе за соответствующий календарный месяц, в котором начислена плата по новому тарифу.

6.4. Управляющий вправе в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а именно путем инициирования общего собрания собственников предложить новый тариф, в том числе и в случае, если предусмотрена п.6.2. настоящего договора индексация размера платы не позволяет обеспечить необходимого уровня содержания и текущего ремонта МКД. При отсутствии кворума или положительного решения в рамках инициированного собрания по утверждению нового тарифа, управляющая организация вправе перевести дом на минимальный перечень работ и услуг без оказания всех ранее утвержденных дополнительных услуг, применяя к расчету муниципальный тариф, размер которого устанавливается органом местного самоуправления.

6.5. Управляющий вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, с извещением собственников не менее чем за 30 дней до момента расторжения. В случае, если с момента уведомления до расторжения собственники не выбрали нового управляющего, то управляющий извещает орган местного самоуправления.

6.6. Собственники вправе расторгнуть договора путем принятия решения на общем собрании в соответствии с требованиями законодательства РФ.

6.7. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать Договор от имени Управляющего при подписании настоящего Договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

6.8. В случае смерти одного из собственников помещения, действие условий настоящего Договора остается в силе по отношению к другим Собственникам этого помещения, а также наследникам умершего собственника.

7. Действие непреодолимой силы

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены в порядке, установленном законодательством РФ.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему Договору или в связи с ними разрешаются путем переговоров между сторонами.

8.2. В случае невозможности достижения согласия между сторонами спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в суде общей юрисдикции по месту нахождения объекта управления (Строения) по настоящему договору, либо в Арбитражном суде по месту нахождения Управляющего (договорная подсудность).

9. Общие условия

9.1. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью, при этом Приложения №1-4 являются обязательными.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

9.3. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющего, второй – у Собственника. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

9.4. Управляющий и Собственники нежилых помещений имеют права заключать дополнительные соглашения к настоящему договору, не нарушающие права Собственников жилых помещений и Управляющего, исходя из особенностей законодательства, установленного для нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах или собственников юридических лиц.

9.5. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством и общим собранием Собственников.

10. Адреса и реквизиты сторон

<u>УПРАВЛЯЮЩИЙ:</u>	<u>СОБСТВЕННИК</u>
ООО «ТАКТ»	ФИО: _____
Юр. адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д.57А, оф. 6 ОГРН: 1107451009907 ИНН: 7451303836 КПП: 745101001 р/сч 40702810990000013542 в ПАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск к/сч 30101810400000000779, БИК 047501779 Лицензия №0064 от 02.04.2015 телефон: 8(351) 701-10-17, дисп. 8(351) 7000311 е-mail: uk-takt@yandex.ru , сайт: www.uk-niks.ru	_____
Директор _____ / Горбунов Н.Д.	Тел.: _____
	Собственник: _____
	_____ (подпись)

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном жилом доме переменной этажности
подъезд № 1-4 (панель)

I. Общие сведения о многоквартирном доме
(в соответствии с техническим паспортом)

1. Адрес многоквартирного дома: **улица Толбухина,5** город Челябинск, Челябинская область, Российская Федерация.
2. Серия, тип постройки:
3. Год постройки: 2016 г.;
4. Количество этажей: 18;
5. Наличие подвала: имеется;
6. Количество квартир: 320;
7. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 14;
8. Общая площадь:
 - а) всех помещений 18 488,80 кв.м.;
 - б) жилых помещений 12 878,50 кв.м.;
 - в) нежилых помещений коммерческого назначения 829,20 кв.м.
 - г) Общая площадь помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в доме (общие помещения дома) 4 781,10 кв.м.
9. Количество лестниц: 4

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая иное общее имущество

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	-свайный с монолитным железобетонным ростверком	Хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	- трехслойные панели	Хорошее
3. Перегородки	- железобетонные, из прочих материалов	Хорошее
4. Перекрытия	- ж/б плиты	Хорошее
чердачные		
междуэтажные		
5. Крыша	-безрулонная железобетонная с внутренним водостоком;	Хорошее
6. Полы	Цементные, бетонные, из керамической плитки, линолеумовые	Хорошее
7. Проемы		Хорошее
окна	-стеклопакет	
двери	-металлические, деревянные	Хорошее
8. Отделка	- внутренняя – затирка поверхностей, облицовка керамическими плитками, оклейка обоями, потолки, окраска; наружная – обшивка металлосайдингом, окраска стен фасада;	Хорошее
внутренняя наружная		
9. Санитарно- и электротехнические устройства		
электроосвещение		Хорошее
холодное водоснабжение	централизованное	Хорошее
горячее водоснабжение	не централизованное (ИТП)	Хорошее

водоотведение	централизованное	Хорошее
газоснабжение	отсутствует	-
отопление	централизованное	Хорошее
вентиляция	-	Хорошее
калориферы	-	-
АГВ	-	-
общедомовые приборы учета:		
тепла	имеется	Хорошее
холодной воды	имеется	Хорошее
электроэнергии	имеется	Хорошее
10. Лифт	имеются	Хорошее
11. Прочее	крыльца, балконы	Хорошее
12. Контейнеры ТКО (заглубленные)	имеется	Хорошее
13. Малые архитектурные формы	имеется	Хорошее
14. Озеленение	имеется	Хорошее

Управляющий _____

Собственник _____

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном жилом доме переменной этажности
подъезд № 5 (монолит)

II. Общие сведения о многоквартирном доме
(в соответствии с техническим паспортом)

1. Адрес многоквартирного дома: **улица Толбухина,5** город Челябинск, Челябинская область, Российская Федерация.
2. Серия, тип постройки:
3. Год постройки: 2016 г.;
4. Количество этажей: 23;
5. Наличие подвала: имеется;
6. Количество квартир: 125;
7. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 1;
8. Общая площадь:
 - а) всех помещений 9 077,80 кв.м.;
 - б) жилых помещений 6 709,30 кв.м.;
 - в) нежилых помещений коммерческого назначения 377,60 кв.м.
 - г) Общая площадь помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в доме (общие помещения дома) 1 990,90 кв.м.
9. Количество лестниц: 1;

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая иное общее имущество

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	-бетонный ленточный сборно-монолитный, железобетонный	Хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	- кирпичные, бетонные монолитные, пеноблочные	Хорошее
3. Перегородки	- ГВЛ,кирпичные	Хорошее
4. Перекрытия	- ж/б плиты	Хорошее
чердачные		
междуэтажные		
5. Крыша	-безрулонная железобетонная с внутренним водостоком;	Хорошее
6. Полы	Бетонные	Хорошее
7. Проемы		Хорошее
окна	-стеклопакет	
двери	-металлопластиковые	
8. Отделка	- внутренняя – побелка, цементно-известковая штукатурка, потолки-окраска; наружная –обшивка ГВЛ;	Хорошее
внутренняя		
наружная		
9. Санитарно- и электротехнические устройства		
электроосвещение		Хорошее
холодное водоснабжение	централизованное	Хорошее
горячее водоснабжение	не централизованное (ИТП)	Хорошее
водоотведение	централизованное	Хорошее
газоснабжение	отсутствует	-
отопление	централизованное	Хорошее
вентиляция	естественная по каналам;	Хорошее

калориферы	-	-
АГВ	-	-
общедомовые приборы учета:		
тепла	имеется	Хорошее
холодной воды	имеется	Хорошее
электроэнергии	имеется	Хорошее
10. Лифт	Лифт встроенный	Хорошее
11. Прочее	крыльца, балконы	Хорошее
12. Контейнеры ТКО (заглубленные)	имеются	Хорошее
13. Малые архитектурные формы	имеются	Хорошее
14. Озеленение	имеется	Хорошее

Управляющий _____

Собственник _____

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
по ул. Толбухина,5 в г. Челябинске**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Стоимость на 1 м2 общей площади (рублей в месяц)
Раздел 1 – Содержание			
1	Содержание помещений общего пользования		
1.1.	Влажная уборка полов кабины лифта, лифтовых холлов (1 этаж)	5 раз в неделю (в рабочие дни)	2,99
1.2.	Влажная уборка пола лифтовых холлов и приквартирных коридоров (со 2 этажа)	2 раза в месяц	
1.3.	Влажная уборка пола лестничных площадок и маршей (со 2 этажа)	1 раз в месяц	
1.4.	Сухая уборка пола лестничных площадок и маршей (со 2 этажа)	1 раз в неделю	
1.5.	Влажная уборка стен кабины лифта и зеркал	1 раз в месяц	
1.6.	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, дверей МОП (полотен, ручек)	1 раз в квартал	
1.7.	Влажная протирка противопожарных ящиков	1 раз в месяц	
1.8.	Мытье дверей и окон мест общего пользования	2 раза в год	
1.9.	Уборка подвальных и технических помещений с последующим вывозом мусора	1 раз в год (весна)	
2.	Содержание придомовой территории		
2.1.	Теплый период года (апрель-сентябрь)		4,40
2.1.1.	Подметание и уборка тротуаров и площадок для отдыха на придомовой территории	5 дней в неделю	
2.1.2.	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в неделю	
2.1.3.	Выкашивание газонов	1 раз в месяц	
2.1.4.	Полив зеленых насаждений	1 раз в месяц	
2.1.5.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки (в рабочие дни)	
2.1.6.	Удобрение зеленых насаждений (работы, материал)	2 раза в сезон	
2.1.7.	Мытье крышек люков подземных контейнеров	1 раз в месяц	
2.1.8.	Уборка контейнерной площадки	5 дней в неделю	
2.2.	Холодный период года (октябрь - март)		
2.2.1.	Очистка крышек люков, колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада (в рабочие дни)	
2.2.2.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	5 дней в неделю	
2.2.3.	Очистка тротуаров от снега, наледи и льда	5 дней в неделю	
2.2.4.	Посыпка тротуаров и площадок для отдыха противоскользящими реагентами во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда	
2.2.5.	Уборка контейнерной площадки	5 дней в неделю	

2.2.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки (в рабочие дни)	
2.2.7.	Уборка внутридворовых проездов от снега спец. техникой	не более 5 раз за сезон (ноябрь-март)	
3.	Обслуживание и мелкий ремонт лифтового хозяйства		
3.1.	Техническое обслуживание (периодический осмотр, аварийное обслуживание и текущий ремонт) лифтового хозяйства в соответствии с требованиями; техническое освидетельствование лифтов; проведение электрических измерений; обслуживание систем диспетчеризации лифтов; ремонт, замена кнопок вызова, восстановление информационных надписей в кабине, восстановление освещения в кабине и шахте лифта; сухая уборка прямка шахты, ремонт и восстановление лестницы в прямке лифта. Содержание машинного отделения: обеспечение температурно-влажностного режима, ремонт, установка металлических дверей в машинное и пред машинное отделение, обеспечение свободного подхода к дверям, восстановление информационных надписей на дверях шахты, ремонт и установка запирающего устройства в машинное и пред машинное отделение, восстановление обрамления шахтных дверей.	постоянно	5,52
3.2.	Диспетчерская служба по работе лифтов	круглосуточно	
4. Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета			
4.1.	Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническими паспортами	0,37
5.Содержание и обслуживание общего имущества			
5.1.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (в том числе опрессовка)		11,33
5.1.1.	Укрепление водосточных труб (колен, воронок), прочистка водостока	3 раза в год, по заявкам	
5.1.2.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	
5.1.3.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические), систем отопления, опрессовка, в том числе теплообменника, утепление магистральных трубопроводов согласно актам разграничения	1 раз в год	
5.1.4.	Ремонт и укрепление входных дверей, окон, мелкий ремонт дверных и оконных переплетов, ремонт фурнитуры (ручки, шпингалеты, доводчики и т.п.)	1 раз в год, по заявкам собственников	
5.2.	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
5.2.1.	Визуальный осмотр фундамента	2 раза в год	
5.2.2.	Визуальный осмотр перекрытий, проверка степени разрушения перекрытий и отдельных элементов.	2 раза в год	
5.2.3.	Укрепление отдельных металлических элементов кровли	2 раза в год	
5.2.4.	Визуальный осмотр технического состояния перегородок, мест крепления и технического состояния закладных деталей.	2 раза в год	

5.2.5.	Проверка кровли на отсутствие протечек нарушений, приводящих к протечкам, и их устранение.	2 раза в год, по заявкам собственников
5.2.6.	Выявление деформации и повреждений, несущих кровельных водоотводящих устройств, осадочных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год, по необходимости
5.2.7.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в 2 месяца
5.2.8.	Визуальный осмотр технического состояния лестничных маршей, балконов. Оценка технического состояния крепления закладных деталей выступающих элементов здания.	2 раза в год, по мере необходимости
5.2.9.	Проверка запорных устройств на дверях в подвал и на крышу	1 раз в месяц, по заявкам собственников
5.2.10	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме.	2 раза в год, по заявкам собственников
5.2.11.	Проверка технического состояния полов. Предотвращение воздействия влаги на конструкцию полов. Поддержание в технических помещениях температурно- влажностного режима согласно установленным требованиям.	2 раза в год, по мере необходимости
5.2.12	Регулировка систем отопления	1 раз в год, по мере необходимости
5.2.13.	Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения, канализации.	2 раза в год, по заявкам собственников
5.2.14.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	по заявкам собственников
5.2.15.	Проверка исправности канализационных каналов	2 раза в год, по заявкам собственников
5.2.16.	Прочистка внутренних канализационных трубопроводов	по заявкам собственников
5.2.17.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, ревизия электрической арматуры в этажных щитках, вводно-распределительных устройствах.	2 раза в год, по мере необходимости
5.2.18.	Замена и ремонт осветительных приборов в местах общего пользования и технических помещениях	по мере необходимости, по заявкам собственников
5.2.19.	Проверка вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год, по заявкам собственников

5.2.20.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год	
5.2.21.	Обслуживание системы пожаротушения, пожарной сигнализации, системы автоматизации противодымной вентиляции и системы селекторной связи, содержание средств противопожарной защиты	В сроки, установленные изготовителем, но не реже 1 раза в квартал	
5.2.22.	Проверка состояния внутренней отделки мест общего пользования	2 раза в год	
5.2.23.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей объектов внешнего благоустройства	2 раза в год, по заявкам собственников	
5.2.24.	Окраска решетчатых ограждений, ворот, калиток;	По мере необходимости	
5.2.25.	Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации	ежедневно в рабочие дни	
5.2.26	Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	по заявкам собственников	
Итого по разделу содержание:			24,61
Раздел 2 - Текущий ремонт			
6.	Текущий ремонт общего имущества		
6.1.	Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	при выявлении	11,05
6.2.	Восстановительные работы по устранению протечек кровли, нарушений, приводящих к протечкам по мере необходимости	согласно плану работ на год	
6.3.	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	при выявлении	
6.4.	Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами и их покраска; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками	согласно плану работ на год	
6.5.	Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит	согласно плану работ на год	
6.6.	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир; замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели); замена светильников	при выявлении	
6.7.	Ремонт вентиляционных каналов и шахт, устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер	согласно плану работ на год	
6.8.	Ремонт датчиков давления, температуры и расхода	при выявлении	
6.9.	Ремонт дверей подвалов, запорных устройств на них	при выявлении	
6.10.	Ремонт информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	при выявлении	

6.11.	Ремонт насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, оборудования противопожарной защиты		
6.12.	Ремонт несущих кровельных водоотводящих устройств, осадочных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	согласно плану работ на год	
6.13.	Ремонт оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при выявлении	
6.14.	Ремонт оконных и дверных заполнений, фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ)	при выявлении отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях – согласно плану работ	
6.15.	Ремонт отдельных элементов фасада и межпанельных швов	согласно плану работ на год	
6.16.	Ремонт просевшей отмостки, в том числе тротуарной плитки служащей отмосткой	согласно плану работ на год	
6.17.	Ремонт элементов электроснабжения, изоляции проводов, цепей заземления	при выявлении	
6.18.	Ремонт элементов благоустройства (урны, отдельные элементы ограждения, малые архитектурные формы, детские площадки)	аварийный ремонт по заявкам, в остальных случаях согласно плану работ	
Итого по разделу текущий ремонт:			11,05
Итого по тарифу за содержание и текущий ремонт:			35,66 (в т.ч. НДС)

Управляющий _____

Собственник _____

**Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения**

1. Отопление для подъездов №1-4

Управляющий: внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, внутриквартирные ответвления от стояков до терморегуляторов (иных ограничивающих и регулирующих устройств) - на подаче, на обратном трубопроводе - от стояка до прибора отопления.

Собственник: от терморегуляторов (иных ограничивающих и регулирующих устройств на подаче, включая их), отопительный прибор до места перехода к трубе обратного трубопровода.

Отопление для подъезда №5

Управляющий: за общедомовые стояки системы отопления, обслуживающие свыше одной квартиры до запорной арматуры, отключающей помещение от общедомовой системы отопления.

Собственник: за внутриквартирные трубопроводы отопления от места врезки в общедомовые стояки системы отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура, отключающая квартиру от системы, индивидуальные приборы учета тепловой энергии, терморегуляторы).

2. Водоснабжение

Управляющий: внутридомовая система холодного и горячего водоснабжения, состоящая из стояков, внутриквартирные ответвления от стояков, включая первые запорные устройства.

Собственник: внутриквартирная разводка, внутриквартирные приборы учета воды, фильтры, смесители.

3. Водоотведение

Управляющий: внутридомовая система водоотведения, состоящая из стояков до соединения ответвлений внутриквартирной разводки на поэтажных крестовинах.

Собственник: ответвления внутриквартирной разводки от соединения с крестовиной на стояках (в том числе герметичность соединения), внутриквартирная разводка, унитазы, гофры на унитазах, ванны, сифоны, умывальники.

4. Электроснабжение

Управляющий: внутридомовая система электроснабжения, этажные щитки, автоматические выключатели в этажных щитках, ответвления от нижней точки присоединения к автоматическим выключателям в этажных щитках до внутриквартирных приборов учета электроэнергии.

Собственник: внутриквартирные приборы учета и автоматические выключатели, внутриквартирная разводка, выключатели, розетки.

Управляющий _____

Собственник _____

Директору ООО «ТАКТ»
Горбунову Н.Д.

**СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТА
на обработку персональных данных**

Настоящим, во исполнение договора управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями ФЗ
«О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 г.,

я, ФИО _____
дата рождения _____; место рождения _____
паспорт серия _____ № _____, выдан _____

СНИЛС _____
зарегистрированный (ая) по адресу _____
контактный телефон _____, адрес электронной почты _____

адрес объекта обслуживания ООО «ТАКТ» г. Челябинск, ул. Толбухина,5 кв. _____, в дальнейшем именуемый (ая)
«субъект персональных данных», даю согласие Обществу с ограниченной ответственностью «ТАКТ», расположенному
в г. Челябинск, по ул. Цвиллинга 57А, оф.№6 ИНН 7451435335, в дальнейшем «оператор персональных данных», его
обособленным подразделениям на обработку моих персональных данных, указанных в настоящем согласии, включая
фамилию, имя, отчество, пол, дату и место рождения, паспортные данные, адрес регистрации, ИНН, СНИЛС,
контактные телефоны, адреса электронной почты, сведения о количестве и лицах зарегистрированных по указанному
месту жительства/ пребывания в помещении объекта обслуживания, родственные отношения, сведения о номере и
дате государственной регистрации права собственности на помещение в объекте обслуживания или договоре
социального найма, сведения о наличии и названии предоставляемых льгот, субсидиях, данные льготного
удостоверения, сведения об установке приборов учёта ресурсов в помещении объекта обслуживания, их
наименованиях, технических характеристиках, заводских номерах, датах выпуска, установки и сроках окончания
государственной поверки, о проведении такой поверки, площадь занимаемого помещения. А также иные данные в
целях осуществления начислений, непосредственного контакта со мной с помощью услуг электросвязи, теле, радио,
мобильных, и интернет технологий, призванного информировать об аварийных ситуациях, о необходимости доступа в
помещение, о возникшей задолженности, об ограничении (приостановлении) коммунальных услуг, о собраниях
собственников, о смене тарифов и прочее, расчётов, печати счёт-извещений и иной печатной продукции,
относящейся к деятельности предприятия, проведения перерасчётов и разработки задолженности за коммунальные
и жилищные услуги и доставки счёт-извещений на оплату вышеперечисленных услуг, обработки заявок на ремонт и
обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

ООО «ТАКТ» имеет право самостоятельно работать по взысканию моей задолженности либо передавать
третьим лицам, непосредственно выполняющим работы и/или производящим начисления платы, с сохранением
конфиденциальности моих персональных данных. Настоящее согласие выдано на срок действия правоотношений по
управлению МКД между сторонами, а также в течении трех лет после завершения таких правоотношений.

Под обработкой персональных данных я понимаю сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение
(обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, уничтожение и
любые другие действия (операции) с персональными данными. Оператор вправе обрабатывать мои персональные
данные посредством внесения их в электронную базу данных, включая списки (реестры) и отчётные формы,
предусмотренные документами, регламентирующими представление отчётных данных (документов), протоколы,
бланки голосования при проведении собраний и встреч.

Оператор имеет право во исполнение своих обязательств передо мной на обмен (приём и передачу)
персональными данными с третьими лицами, с использованием машинных носителей или по каналам связи, через
посредников, с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа, при условии, что
их приём и обработка будут осуществляться лицом, обязанным сохранять конфиденциальность персональных данных:
для предоставления льгот и субсидий, для приёма платежей платёжными системами, расчётными центрами,
государственной информационной системой, органами государственной власти, органами местного самоуправления,
правоохранительным, судебным, надзорным органам и иным административным органам.

Право выбора места и организации хранения моих персональных данных оставляю за
ООО «ТАКТ» и даю ему право передавать мои персональные данные для хранения третьим лицам с условием, что
приняты все необходимые организационные и технические меры для защиты персональных данных от
неправомерного или случайного доступа к ним.

В случае получения моего письменного заявления об отзыве настоящего согласия на обработку персональных данных, оператор обязан прекратить их обработку после завершения и подписания акта взаиморасчётов по оплате, оказанных мне до этого жилищных и коммунальных услуг.

С порядком отзыва* согласия на обработку персональных данных ознакомлен.

С юридическими последствиями отказа* в предоставлении своих персональных данных ознакомлен

(дата, Ф.И.О. полностью, подпись субъекта персональных данных)

*Полный отзыв персональных данных возможен только при полном прекращении любых правоотношений между сторонами договора, за исключением обработки персональных данных в целях выполнения, возложенных законодательством Российской Федерации функций, полномочий и обязанностей. В случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий трёх рабочих дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между оператором и субъектом персональных данных. Об уничтожении персональных данных оператор обязан уведомить субъекта персональных данных. Подлинник указанного отзыва, подписанный субъектом персональных данных, может быть представлен в офис ООО «ТАКТ».

* В соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных", разделом VIII Жилищного кодекса РФ перечень персональных данных, которые субъект персональных данных обязан предоставить в связи с вступлением в правоотношения с организацией, осуществляющей управление многоквартирного дома, в котором субъект имеет собственность и необходимостью заключения договора управления.

Без представления субъектом персональных данных, договор управления многоквартирным домом не может быть реализован в полном объеме, что исключает выполнение некоторых обязанностей Управляющей компании. перед Собственником.

В частности, управляющая компания не сможет передать сведения о собственнике в расчетный центр для начисления платежей по «Системе город», не имеет права выдавать справки, о наличии (отсутствии) задолженности по коммунальным услугам, выписки с лицевого счета, и иные документы, принимать заявки на обслуживание, передавать иную информацию и производить иные действия, установленные законодательством РФ для настоящего вида правоотношений, пока персональные данные гражданина, вступающего в правоотношения с Управляющей компанией обезличены.