

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №4  
ПО УЛ. ГЕРЦЕНА Г. КАЛУГИ  
ОТ « 22 » МАЯ 2023 ГОД**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Герцена д. 4 в виде, множества лиц, именумье в дальнейшем Собственники, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга», именумье в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артамонова А.Е., действующей на основании Устава, с другой стороны, именумье далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования, протокол от «10» мая 2023 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Правилami жилищного законодательства в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными актами Калужской области.

**2. Цель и предмет Договора**

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Собственники передают управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств собственников в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (состав общего имущества м.к.д. в многоквартирном доме), а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников, обязуется оказывать услуги, указанные в Приложении №3 к настоящему договору и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Герцена д.4 предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанятыми и членам их семей, арендаторам, иными законными пользователями помещений (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон Приложение 2).

2.3. Характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора:

(а) адрес многоквартирного дома г. Калуга, ул. ул. Герцена д.4

(б) номер технического паспорта БТИ - 6519;

(в) год постройки 1975 г.;

(г) этажность - 5 этажей;

(д) количество квартир - 68 квартир, нежилые помещения -

(е) общая площадь МКД - кв.м; в том числе жилые помещения - 3515,0 кв.м, нежилые помещения - кв.м

(ж) степень износа по данным государственного технического учета;

(з) год последнего капитального ремонта - не производится;

(и) в состав общего имущества включается придомовая территория площадью - кв.м, кадастровый номер.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с предостановлениями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, согласно Приложению №3 к настоящему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств,







Обеспечить по требованию Собственников и Пользователей выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовых книг и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидиальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. В эксплуатацию с Собственником и Пользователем время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. По требованию Собственников и Пользователей производить сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставления коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

3.1.23. На основании заявки Собственников либо Пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба имуществу многоквартирного дома или помещения Собственника.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников и Пользователей помещений (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения или наличия иного закононного основания.

3.1.25. Предоставлять интересы Собственников помещений в рамках исполнения своих обязательств по договору.

3.1.26. Предоставлять Собственникам или лицам по их запросу документацию, касающуюся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме посторонними лицами без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средствами, поступившими на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, распоряжаться в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.1.28. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в сети Интернет. В отчете указываются: соответствие фактически перенятой, количественно и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанIMATEЛЕЙ, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. Передавать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 3 рабочих дней до прекращения действия договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственником о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организацией.

### 3.2. Управляющая организация

3.2.1. В случае непредоставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками сведений о показаниях приборов учета.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидиальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставляемой Собственниками, проводить пересчет размера платы за коммунальные услуги по



3.2.4. Требуется от Собственников и Пользователей внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.5. Требуется от Собственников либо Пользователя полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения последними обязанности по оплате работниками и представителями Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Требуется платы от Собственников с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.2.7. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирным домом, содержание и текущему ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение расчетном счете и при составлении сметы расходов на предстоящий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсации инвестированных в управление организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставаться на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на предстоящий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсации инвестированных в управление организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.9. Средства Собственников, оплаченные на проведение текущего ремонта хранения на своих счетах и расходовать по решению общего собрания Собственников (или) по решению Совета дома;

3.2.10. По решению Собственников использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений организацией может осуществляться лично, либо подконтрольными организацией, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией по согласованию с Советом Дома.

3.2.11. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана уведомить собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомлений на информационные доски или входных дверях каждого подъезда.

3.2.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и несения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупредительной Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих или обратиться в суд с иском о возмещении с Собственника реального ущерба.

3.2.13. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.14. За отдельную плату, при заключении Договора плати, при заключении Договора, оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содержание в решении следующих вопросов:

- создание условий для содержания домашних животных и оборудования мест их выгула;

- на основании решения общего собрания Собственников помещений жилого дома, осуществление надстройки, пристройки, приспособления к существующим строениям жилых и нежилых помещений;

- оказывать услуги и иные решения общего собрания Собственников помещений по решению Собственников помещений, либо лично Собственнику и Пользователям.

3.2.15. Имеет право требовать по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, образовавшиеся у собственников и нанIMATEЛЕЙ на 01.06.2023 г.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник обязан информировать нанIMATEЛЕЙ об условиях настоящего Договора.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за пользование услугами и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.



случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги уплачивать

Управляющей организацией пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника и Потребителей от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.4. Решение общего собрания назначать уполномоченное лицо на осуществление взаимодествия с

Управляющей организацией и контроля исполнения ею своих обязательств.

3.3.5. В 30-ти дневный срок с момента получения от Управляющей организации предложения о проведении какого либо ремонта – собственникам необходимо принять решение на общем собрании о проведении данного ремонта, о сроке его начала, о необходимом объеме работ, о стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего

собрания направить в адрес Управляющей организации.

3.3.6. На общем собрании собственников рассматривать предложение Управляющей организации, указанные в п. 3.2.7. настоящего договора, и принимать решение об утверждении размера платы, либо отклонении предложения Управляющей организации. Решение Собственников, оформленное в виде

протокола общего собрания направить в адрес Управляющей организации.

3.3.7. При неиспользовании помещения(и) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в случае непредоставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имущество.

3.3.8. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки предоставлять

в Управляющую организацию копию свидетельства ретривации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению Сторон. При продаже (мене, дарении и т.п.) помещения извещать Управляющую организацию о смене

Собственника.

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, дополнительные

секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения коммунальных ресурсов, приходиться на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией; г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование

сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или

конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загружать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загружать и не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и

помещения общего пользования;

ж) не допускать производства работ в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче

общего имущества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений.

к) не допускать сброса сточительных и бытовых отходов в систему канализации.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанIMATEЛЯ (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанIMATEЛЯ (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанIMATEЛЯ или арендатора;

о изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

о изменении объема потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилых(ых) помещении(ях) потребляющих устройств

газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем

объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их

оплаты (Собственники нежилых помещений).



3.3.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.12. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

**3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по исполнению Договора, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по исполнению Договора.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по исполнению Договора сторонние организации, специалисты, эксперты должным образом оформленные в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае некачественного выполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по исполнению Договора.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить плату по договору нанятому/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

#### 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы за содержание общего имущества дома устанавливается в соответствии с постановлением Губернатора Калининградской области от 16.07.2008г. №13 в действующей редакции с последующими изменениями в указанный нормативный акт. (Приложение 3а)

4.2. Размер платы за текущий ремонт общего имущества дома составляет рублей копеек с 1 кв.м. и меняется в случае принятия изменений на общем собрании собственников.

4.3. В случае недоступности денежных средств, накопленных по статье «текущий ремонт» для выполнения ремонтных работ, а так же для выполнения работ по предписаниям ГЖИ по Калининградской области, стоимость данных работ включается в квитанцию по жилищно-коммунальным услугам отдельной строкой.

4.4. Размер платы за обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, воды, электроэнергии устанавливается для собственников помещений МКД в соответствии с постановлением Губернатора Калининградской области от 16.07.2008г. №13 в действующей редакции с последующими изменениями в указанный нормативный акт.

4.5. Цена Договора включает в себя плату, установленную п.4.4., п.4.5., п.4.6. настоящего Договора.

4.6. Плата за содержание и ремонт помещений включает в себя плату:

- за содержание конструктивных элементов жилых зданий;
- за содержание придомовой территории;
- за освещение (в том числе замена лампочек) помещений общего пользования;
- за управление жилым фондом;
- за услуги расчетно-кассового центра;
- за техническое обслуживание внутренних коммунальных коммуникаций.

- за ремонт инженерных коммуникаций;- за содержание и ремонт жилого помещения, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, поддержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (устанавливается по тарифам в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления или решением общего собрания Собственников).

4.5. Размер платы за содержание мест общего пользования распределяется исходя из объема коммунальных услуг (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление), в соответствии с которым из общего объема потребленной коммунальной услуги вычитается



общий расход по индивидуальным приборам учета и нормативы потребления, остаток объема распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади жилого (нежилого) помещения.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом.

4.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками не позднее 25 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

4.8. Использование Собственниками и Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.9. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

4.10. В выставленном с помощью системы ЕРИ по поручению Управляющей организации платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета; задолженность Собственников, ковартирно, по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг свыше трех месяцев; доходы и расходы дома. В платежном документе также указываются: суммы предоставляемых субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставляемых льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.11. Изменение размера платы за оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с нарушениями, превышающими установленную продолжительность, не производится в случае, если это связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупредительным ущербом их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. В случае, если собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании будут приняты решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, либо о дополнении оплаты текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится Собственниками и нанимателями в размерах и сроки, определенных решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.13. Сумма начисленных в соответствии с п. 3.2.4., 3.3.3. настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Каляжской области.

4.15. Услуги Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласению Сторон.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Собственникам, Пользователям, либо общему имуществу, если он возник в результате: -противоправных действий (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях; -использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором. -аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.); -нарушения Собственниками п.п. 3.3.6. и 4.9. настоящего Договора.

5.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не принятия Собственниками решения по восстановлению его технических характеристик, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от



технического состояния эксплуатации оборудования, и качество услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## 6. Порядок изменения и расторжения Договора.

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.1.1. Если решением Собственников на общем собрании работа Управляющей организацией признается неудовлетворительной, Управляющей организацией выносятся письменное предложение с изложением оснований и даётся один месяц для улучшения работы, устранения указанных в письменном предложении недостатков.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

по решению общего собрания Собственников в случае невыполнения обязательств, вынесенного в соответствии с п.6.1.1. настоящего Договора, с письменным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее, чем за тридцать дней до расторжения Договора;

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.3. По соглашению Сторон.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течении трех рабочих дней со дня прекращения Договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организацией, товариществу Собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме, указанным в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

6.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и регулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

6.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.8. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить



от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет. 6.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Собственник муниципального имущества передает Управляющей организации право требовать исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (наимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

7.3. Равноценная эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещений в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Подписанием настоящего договора Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией персональных данных (фамилия, имя, отчество; адрес помещения, находящегося в собственности; год, месяц, дата и место рождения; адрес; семейное положение; профессия)

В целях исполнения настоящего договора Собственник не возражает против передачи вышеуказанных персональных данных третьим лицам (специализированным организациям) в целях начисления, приема и обработки платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, а так же определённому кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлением ФССП, органам местного самоуправления: управление социальной защиты, органам опеки и попечительства, управлению городского хозяйства города Калуги и др. государственными образовательными учреждениями (детским домам) и др. учреждениям, действующим в интересах детей, недееспособных лиц и др.

## 8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: технологические и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

## 9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на один год и вступает в действие с «01» июня 2023г.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управление по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

9.3. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в сроки, указанные в п. 9.1. - с момента подписания настоящего договора с первым Собственником, при наличии кворума общего собрания, предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации, оформленного протоколом общего собрания.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.



**Приложение:**

1. Список собственников МКД.

2. Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества не являющегося общим имуществом

собственников помещений в многоквартирном доме. (Приложение 1)

3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей устройств и оборудования

между Управляющей организацией и Собственниками. (Приложение 2)

4. Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение 3)

5. Размер платы за содержание жилого помещения (Приложение 3а)

6. Требования к качеству коммунальных услуг (Приложение 4)

7. Перечень и параметры качества коммунальных услуг (Приложение 5)

8. Предельные сроки устранения аварийных ситуаций с многоквартирным доме. (Приложение 6)

9. ПерIODичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества. (Приложение 7).

**10. Адреса и реквизиты сторон:**

Управляющая организация  
ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги»

Собственники помещений МКД  
ул. Герцена, д.4, г. Калуги

\_\_\_\_\_  
Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги»

А.Е. Артамонов



« 21 » мая 2019 г.



Приложение №1 к договору управления от 22.05.2023г.  
г. Калуга, ул. Ерцена д.4

**Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме**

**Общие данные:**

Адрес многоквартирного дома: \_\_\_\_\_  
Количество этажей квартир: \_\_\_\_\_  
Общая площадь многоквартирного дома кв.м, в том числе жилые помещения – кв.м \_\_\_\_\_  
Часть I.

Общее имущество к многоквартирному дому.

|       |  |                                      |
|-------|--|--------------------------------------|
| № п/п | Наименование общего имущества в многоквартирном доме (МКД) | Общая площадь общего имущества в МКД |
|-------|--|--------------------------------------|

**I. Места общего пользования**

|    |  |      |
|----|--|------|
| 1. | Лестничные клетки  | Кв.м |
| 2. | Коридоры и подсобные помещения   | Кв.м |
| 3. | Полы   | Кв.м |
| 4. | Надстроенный этаж  | Кв.м |
|    | За исключением помещений, оформленных в индивидиуальную собственность. | Кв.м |

**II**

**Инженерные коммуникации**

|     |  |         |
|-----|--|---------|
| 7.  | Внутридомовые сети холодного водоснабжения, состоящие из стояков, от внешней границы стен многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутридомового, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.  | имеется |
| 8.  | Внутридомовые сети водоснабжения (канализации) от внешней границы стены многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.   | имеется |
| 9.  | Внутридомовые электрические сети, состоящие из вводных шкафов, волно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), внешней границы стены многоквартирного дома до индивидиуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. | имеется |
| 10. | Внутридомовые сети горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.  | имеется |
| 11. | Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях от внешней границы многоквартирного дома до отключающего устройства, указанного отключающего устройства, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.   | имеется |
| 12. | Внутридомовые и фасадные сети газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.   | имеется |

**III**

**Конструктивные элементы**

|     |   |       |
|-----|---|-------|
| 13. | Крыша   | ----- |
| 14. | Отражающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные отражающие несущие конструкции).   | ----- |
| 15. | Отражающие несущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные отражающие несущие конструкции). | ----- |

**IV**

**Семельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства**

|     |  |                                      |
|-----|--|--------------------------------------|
| 16. | В соответствии с планом земельного участка технического паспорта, а с момента формирования земельного участка в соответствии с данными кадастрового учета. | Кв.м, включая застроенную территорию |
|-----|--|--------------------------------------|

\* Настоящие данные о составе общего имущества к многоквартирному дому приведены в соответствии с техническим паспортом № \_\_\_\_\_ составленным по состоянию на \_\_\_\_\_ г.



### по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между

#### Управляющей организацией и Собственниками

Настоящий акт составлен между ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга» в лице директора Артамонова А.Б., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома г. Калуга, ул. Герцена д.4, именуемыми в дальнейшем «Собственники» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между

Управляющей организацией и Собственниками:

• В состав общего имущества включаются инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих вентилей и последующих запорно-регулирующих вентилей, стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

• В состав общего имущества включается внутренняя система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества не входят находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства.

• В состав общего имущества включается внутренняя система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматические запирающие устройства дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящихся в доме помещений, а также за содержание и эксплуатацию при необходимости аварийных работ в зонах ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийных работ в зонах ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийных работ в зонах ответственности Собственников.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийных работ в зонах ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийных работ в зонах ответственности Собственников.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийных работ в зонах ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийных работ в зонах ответственности Собственников.

5. В случае ограничения доступа к общим внутренним 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 Собственников.

6. При привлечении сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и/или Управляющей организацией, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.\*

\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.











|   |   |
|---|---|
| <p>Элементов жилых зданий</p>   | <p>эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, утепление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляция поддухов, отмоксти и входов в подвалы; ремонт и окраска покровной части фундамента. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление арктических элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%. Перекрытия: частичная смена отляпанных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: утепление элементов деревянной кровельной системы, антисептирование и антипиривание; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отляпанных элементов (проборов) и заполнения и запорных, технических помещений, в других вспомогательных помещениях. Межквартирные перегородки: утепление, смена, заделка отляпанных участков. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подвалы, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отляпанных участков и элементов. Полы: замена, восстановление отляпанных участков. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отляпанными участками в подвалах, технических помещениях, в других общих помещениях. Вспомогательных помещений. Внутренние и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отляпанных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения. Внутренние системы вентиляции, газоходы, отопительные печи: восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции, газоходов, отопительных печей. Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей специальных технических устройств, выполняемых специальными организациями (противопожарная сигнализация и т.п.). Организация обслуживания системы пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре; технического обслуживания автоматики дымоудаления. Обслуживание, обслуживание, устранение повреждений и неисправностей электротехнических устройств, пожарной сигнализации и средств тушения пожара в многоквартирных домах этажности более 9 этажей. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации. Техническая оповещения и управление эвакуацией людей при пожаре, автоматизация дымоудаления.</p> <p>2. Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление наружных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров, мусоросборников. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, включая валку сухих, аварийных и потерявших декоративный вид деревьев и кустарников с корчевкой пней, посев трав. 3. Прочие работы по текущему ремонту имущества многоквартирных и жилых домов.</p> |
| <p>2.2. Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей</p>   | <p>Установка, замена и восстановление работоспособности отляпанных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоснабжения, и электроснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</p>   |
| <p>2.3. Текущий ремонт внутридомовых сетей</p>  | <p>Текущий ремонт внутридомовых сетей</p>   |
| <p>2.4. Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения</p>   | <p>Текущий ремонт внутридомовых сетей</p>   |
| <p>2.5. Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей</p>  | <p>Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей</p>   |
| <p>2.6. Текущий ремонт внутридомовых электротехнических сетей</p>   | <p>Текущий ремонт внутридомовых электротехнических сетей</p>  |
| <p>3. Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водопроводом и местным водоснабжением (септиками)</p> | <p>Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водопроводом и местным водоснабжением (септиками)</p>  |
| <p>4. Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)</p>                             | <p>Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)</p>  |



**Примечание.**

1. Текущий ремонт проводится по Летнему работ, реконструируемых помещений Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", для предупреждения повреждений и неисправления общего имущества или его отдельных элементов.

2. Работы и услуги, перечисленные в пунктах 3, 4, 6, 7, 8 таблицы, выполняются при оборудовании многоквартирного дома соответствующими видами биотехнологий, наличия в составе общего имущества в многоквартирном доме соответствующего оборудования.

3. Работы и услуги по уборке мест общего пользования многоквартирного дома, указанные в пункте 5 таблицы, выполняются при условии принятия соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме.

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | <p>лишних, подоконников, отопительных приборов. Уборка помещений перед входом в подъезд.</p>  |
| 6. | <p>Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)</p> | <p>Проверка сохранности люков, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подводящих к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Проверка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров тепловычислителя. Определение соответствия качества и количества теплоты тепловой энергии договорным условиям, нормативным документам. Съем данных с тепловычислителя с помощью персонального компьютера, адаптера. Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных.</p> |
| 7. | <p>Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)</p>             | <p>Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.</p>   |
| 8. | <p>Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)</p>   | <p>Внешний осмотр и проверка правильности включения токочислителя через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.</p>  |











|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>Российский Федеральный технический регламент о регулировании (ГОСТ 5342-87)</p>   | <p>не допускается</p>  | <p>Платы за коммунальную услугу, определенный за период в соответствии с пунктом 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленной за каждый день предоставления коммунальной услуги независимо от показаний прибора учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>  |
| <p>13. Давление газа - от 0,012 МПа до 0,003 МПа</p>   | <p>отклонение давления газа более чем на 0,005 МПа не допускается</p>  | <p>за каждый час периода газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: отклонение, отличающееся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правилам; суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги независимо от показаний прибора учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p> |
| <b>VI. Отопление</b>   |  |   |
| <p>14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>  | <p>допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C</p> | <p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной за расчетный период, в котором произошло превышение размера платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>  |
| <p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха**:</p> <p>в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодных пятидневки (обеспеченность 0,92) -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C);</p> <p>в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p> | <p>допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; температура в ночное время суток (от 0,00 до 5,00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5,00 до 0,00 часов) не допускается</p>  | <p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>  |
| <p>16. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, капорными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышает требуемое для постоянного заложения системы отопления</p>  | <p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>   | <p>за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления, при давлении, произведено установленном более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги независимо от показаний прибора учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>   |

\* Первые электроснабжения не допускаются, если он может повлечь отключение основного оборудования, обеспечивающего работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

\*\* Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании систем отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.



Приложение №5 к договору управления от 22.05.2023г  
 По многоквартирному дому, г. Калуга, ул. Терцена д.4

**Перечень и параметры качества коммунальных услуг**

| № | Перечень коммунальных услуг | Параметры качества  | Предельные сроки устранения аварий | Телефоны аварийных служб |
|---|-----------------------------|---|------------------------------------|--------------------------|
| 1 | Холодное водоснабжение      | Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,3 МПа (0,3 кгс/кВ.см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/кВ.см) | Не более 24 часов                  |                          |
| 2 | Теплое водоснабжение        | Температура горячей воды в точке разбора не менее 50 градусов С   | Не более 4 часов                   |                          |
| 3 | Водоотведение               | Бесперебойное круглосуточное водоотведение  | Не более 4 часов                   |                          |
| 4 | Электрообеспечение          | Соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам   | Не более 24 часов                  |                          |
| 5 | Отопление                   | Давление по внутридомовой системе отопления не более 0,6 МПа (6 кгс/кВ.см)  | Не более 16 часов                  |                          |
| 6 | Газоснабжение               | Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа  | Не более 4 часов                   | 04                       |

Телефон аварийной службы по устранению аварий на внутренних инженерных сетях: \_\_\_\_\_



**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ  
УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

| <b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>  |   |
|---|---|
| Протечки в отапливаемых местах кровли   | 1 рабочий день  |
| Порча систем организации водопровода (водосточных труб, воронок, колен, отстойников и пр., расстройств их креплений)  | 5 рабочих дней  |
| <b>СТЕНЫ</b>  |   |
| Утрата связи отапливаемых кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением  | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)  |
| Неплотность в дымоходах и газоходах   | 1 рабочий день  |
| <b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>   |   |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен   | 1 рабочий день  |
| - в зимнее время<br>- в летнее время  | 3 рабочих дня   |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах)  | 1 рабочий день  |
| <b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>  |   |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением  | 5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)   |
| <b>ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ</b>  |   |
| Резиновые и металлические дымоходы и газоходы, могущие вызвать отравление жильцов львовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания   | 1 рабочий день (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)   |
| <b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>   |   |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах  | 1 рабочий день  |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)   | Немедленно  |
| <b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>  |   |
| Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы питания жильцов домов или силового электрооборудования.   | При наличии резервного ввода в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 ч. |
| Неисправности во водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников  | 3 ч.  |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий   | 3 ч.  |
| Неисправности системы электрооснащения, относящиеся к общему имуществу, аварийного порядка (короткое замыкание и т.п.)  | Незамедлительно, но не более 3 ч.   |
| Неисправности в системе освещения общественных помещений (с заменой ламп (нефлаки, люминесцентные плашки, люминесцентные лампы, лампы энергосберегающие), ламп осветительных приборов в местах общего пользования (выключатели и конструктивных элементов светильников, электропроводки). | 3 рабочих дня (замена ламп мест общего пользования по заявке собственника производится незамедлительно)*                          |

Примечание: сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.



**Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества**

|       |   |  |
|-------|---|--|
| № п/п | Конструктивные элементы, отделка и оборудование   | Расчетное количество осмотров в год  |
| 1.    | Лазорды   | 1  |
| 2.    | Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки   | 1  |
| 3.    | Система холодного водоснабжения   | по мере необходимости  |
| 4.    | Система горячего водоснабжения  | по мере необходимости  |
| 5.    | Система водоотведения (канализация)   | по мере необходимости  |
| 6.    | Система внутреннего водопровода с крыши дома  | 1  |
| 7.    | Система центрального отопления  | 1  |
| 8.    | Система электроснабжения:<br>- осмотр общих сетей и этажных щитов с подтяжкой контактов и проверка надежности заземляющих контактов и соединений;<br>- осмотр общих сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распределительных щитов и щитков с удалением из них влаги и ржавчины; - осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений;<br>- осмотр светильников с заменой стовешных ламп и стартеров. | по мере необходимости в соответствии с техническими регламентами, а до их принятия в соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ), правилами техники безопасности и иными нормами, но не реже 1 раза в год |

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.
2. Замена лампочек осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, техподполье, уличное освещение входов в подъезды)