

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №34а
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №34а
ПО УЛ. ОГАРЕВА, г. КАЛУГА
от «22» мая 2023 год.**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Огарева, д. 34а в виде, множества лиц, именным в дальнейшем Собственники, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артмонова А.Ф., действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые 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 года.

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, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми 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 Приложении №1), 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. Огарева, д. 34а предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанятым и членам их семей, арендаторам, иным 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. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома г. Калуга, ул. Огарева, д. 34а ;

б) номер технического паспорта БТИ ;

в) год постройки - до 1960 г.;

г) этажность - 2 этаж;

д) количество квартир - 8 квартир, нежилые помещения -

е) общая площадь МКД - кв.м, в том числе жилые помещения - 361,6 кв.м, нежилые помещения - кв.м

ж) степень износа по данным государственного технического учета - %;

з) год последнего капитального ремонта - ;

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 требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологически правил и нормативов, технических нормативов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологически правил и нормативов, предоставлять 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, 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, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательствами, установленными Правителями Правительства Российской Федерации, установления коммунальных услуг гражданами, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не

причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) отопление;
- г) водопотребление;
- д) электроснабжение;
- е) газоснабжение.

3.1.4. Производить написание, сбор, расписание и перерасчет платежей Собственников за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также платы за управление Многоквартирным домом с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.5. Обеспечить доставку Собственникам и Пользователям платежей документов не позднее 10 числа месяца следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.6. Принимать от Собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги по договору с уполномоченными организациями от всех Пользователей жилых помещений.

3.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и Пользователей, в сроки, установленные законодательством

и настоящим Договором.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организацией либо Собственников, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с

результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием данных документов.

3.1.9. По решению Собственников обеспечивать изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на

изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Собственниками помещений.

3.1.10. Производить осмотры общего имущества многоквартирного дома, в том числе находящегося в жилых и нежилых помещениях, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим

законодательством Российской Федерации.

3.1.11. Направлять Собственникам предложение о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать: срок начала ремонта, необходимые объемы работ, стоимости работ, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения,

связанные с условиями проведения ремонта.

3.1.12. Выполнять текущий ремонт общего имущества в объемах и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных

на счете Управляющей организации средств, перечисленных Собственниками на текущий ремонт.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения

указанных недостатков. В установленных законодательством сроки информировать заявителей о

решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственников и Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности

перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставляемых коммунальными услугами качеством ниже

предусмотренного настоящим Договором в течение одного из следующих моментов обнаружения таких недостатков

путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, а в случае личного

обращения – немедленно, согласно **Приложению №6** ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, проинформировать, в том числе, в письменной форме, не позднее чем за

30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам

3.1.18. Обеспечить Собственников и Пользователей информацией о тарифах и нормах платы за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам

3.1.19. Осуществлять учет зарезервированных гражданами в жилых помещениях Собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и по месту фактического пребывания.

2

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

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. 3.1.21. Согласовать 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 договорами неустоек (штрафов, пеней);

3.1.23. На основании заявки Собственников либо Пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению 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 законного основания.

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

3.1.26. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся 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 представлять 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 фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанному в настоящем Договоре; количество помещений, 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 Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанного в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме. Произвести проверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт проверки произведенных Собственником начислений и осуществлений ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной Управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В случае непредоставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показании 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 показании 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 индивидуальных 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 перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

3.2.4. Требовать 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. Требовать от Собственников либо Пользователя полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения последними обязанности допустить в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

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

3.2.7. Ежегодно готовить предložения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.8. Средства, полученные за счет экономии при предоставлении жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчет платежей и др.), до конца финансового года оставаться на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплатой доплатительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, штрафным санкциям.

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

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

3.2.11. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать 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 проинформировать 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 уведомления на информационных досках 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 предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих или обратиться в суд с иском о взыскании 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 от текущего договора плату, при заключении Сторонами отдельных договоров, 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 надзорных, приспосабливающих к осуществлению строительных работ и нежилых помещений; оказывать услуги и/или иные услуги по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, либо лично Собственнику и Пользователям.

3.2.15. Имеет право требовать возврата просроченной задолженности по внесению платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, образовавшиеся у собственников 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 муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях договора.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех договорных обязательств, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания пользователей услуг, а также иные платежи, установленные в соответствии с законодательством. В случае несения в установленном законом порядке 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. Решением общего собрания назначить уполномоченное лицо на осуществление взаиморасчетов с Управляющей организацией и контроль 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, о порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего собрания направляет 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 направляет в адрес Управляющей организации.

3.3.7. При неиспользовании помещений(ы) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям 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 имуществу.

3.3.8. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представлять в Управляющую организацию копию свидетельства права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон. При провале (мне, дарения 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 электрооборудование 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 потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся 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 в целях проведения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений;

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 строительных и бытовых отходов в систему канализации.

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обозначена плата Управляющей организации 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;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временную проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилых помещениях(ых) 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, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ 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 настоящему Договору, 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 настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекать для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неадекватности 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 настоящему Договору.

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

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему 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 Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 16.07.2008г. №13 в действующей редакции с последующими изменениями и дополнениями 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 недостаточности денежных средств, накопленных по статье «текущий ремонт» для выполнения ремонтных работ, а так же для выполнения работ по предписаниям ГЖИ по Калужской 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 4.4. Размер платы за обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, воды, электроэнергии устанавливается для Собственников помещений МКД в соответствии с постановлением 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 и ремонт помещений включается 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 имеющихся в многоквартирных домах;

- за ремонт конструктивных элементов жилых зданий;

- за ремонт имеющихся в многоквартирных домах;

- 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),

6

в соответствии с которым из общего объема потребленной коммунальной услуги вычитается общий расход по индифференциальным приборам учета и нормативы потребления, остаток объема распределяется между всеми жилищными 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 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. 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 и коммунальных услуг свыше трех месяцев; доходы и расходы дома. В платежном документе также указываются: суммы потребленных субсидий на оплату жилищных помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных 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 перерывами, превышающими установленную продолжительность, не производится в случае, если это связано с устранением урочной жизни и здоровьем граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. В случае, если Собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, либо о дополнительной оплате текущего ремонта, либо иных работ, опята 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 Каляужской области.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению 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 (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях; использования 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, пожар, кража и пр.). - действий (обстоятельств) непреодолимой силы, независящей от сторон (форс-мажор).

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 эксплуатиремого оборудования, и качество услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

5.5. Правляющая 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 решение Собственников на общем собрании работа Правляющей организацией признается неудовлетворительной, Правляющей организацией выносятся письменные предложения с изложением оснований и даётся один месяц для улучшения работы, устранения указанных в письменном Предупреждении 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:

организация не позиднее, чем за тридцать дней до расторжения Договора:

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

б) по инициативе Правляющей 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 Правляющая организация не отвечает.

6.1.3. По соглашению Сторон.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В случае ликвидации Правляющей 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 Правляющей организации по основанию, указанном в настоящем Договоре, Правляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. В случае расторжения Договора Правляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения Договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом, электронные копии 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 организацией, необходимой для эксплуатации многоквартирного жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному 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 урегулирования всех расчетов между Правляющей организацией и Собственниками.

6.7. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Правляющей 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

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.

9. Срок действия Договора

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: техногенные 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, причем 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 обязательств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Форс-мажор

7.1. Все споры, возникающие 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 требования исполнения обязательств липами, пользование помещением Собственника (наимателем), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

7.3. Равица эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения 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 (специализированная организация) в целях начисления, приема и обработки платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, а так же определения 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. государственным образовательным учреждениям (детским домом) и др. Учреждениям, действующим в интересах детей, недееспособных лиц и др.

7. Особые условия

6.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.10. Собственник распорядился о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет. Расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника разрешение на перечисление излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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. Периодичность 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. Огарева, д.34а, г. Калуги

Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги»

А.Ф. Аргамонов

«2» мая



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

Общие данные:

Адрес многоквартирного дома: г. Калуга, ул. Огарева, д.34а

Количество этажей 2; количество квартир 8.

Общая площадь многоквартирного дома кв.м; в том числе жилые помещения – 361,6 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.	Кв.м.
2.	Коридоры и подсобные помещения	Кв.м.	Кв.м.
3.	Подвал	Кв.м.	Кв.м.
4.	Надстроенный этаж	Кв.м.	Кв.м.
		За исключением помещений, оформленных в индивидуальную собственность.	

II

Ивженерные коммуникации

7.	Внутримомовые 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 внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	имеется
8.	Внутримомовые сети водоотведения (канализации) от внешней границы стены многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	имеется
9.	Внутримомовые электрические сети, состоящие из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления; коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов; осветительных установок помещений общего пользования; электрических систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающиеся двери подъездов многоквартирного дома, сети (кабели), от внешней границы стены многоквартирного дома 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
10.	Внутримомовые сети горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы стены многоквартирного дома 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
11.	Внутримомовая 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 первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.	имеется
12.	Внутримомовые 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, балконы 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, парадты и иные отражающие несущие конструкции).	-----

IV.

Земельный 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. в/общая застроенную территорию
-----	--	--------------------------------------

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

АКТ

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.Е., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственниками многоквартирного жилого дома №34а по ул. Огарева г. Калуга, именуемыми в дальнейшем «Собственники» о нижеследующем:

1. Праница 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 кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- В состав общего имущества включаются 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 включаются 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, автоматически запирающихся устройств 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 и/или проходом транзитом через жилое помещение.

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

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварии), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

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 аварии 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 организации, 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 аварии 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.

Приложение №3 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому 34а, ул. Отрава, г. Калуга
 Приложение №4 к постановлению
 Городской Думы г. Калуги
 от 16 июля 2008 г. № 13

Перечень и состав работ

по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, собственники помещений в котором на их общем собрании приняли решение о выборе способа управления домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

N п/п	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
1	2	3
1.1.	Содержание конструкторских элементов жилых зданий	
1.1.1.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	<p>1. Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечение своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также утраты безопасности жизни и здоровью граждан. Составление дефектных ведомостей. Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутренних помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, и обслуживание более одного жилого и (или) нежилого помещения, и удельная стоимость технического состояния несущих конструкций дома. Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечение нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструкторских элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание в исправном состоянии конструкторских элементов жилого дома. Содержание в исправном состоянии кровли и системы водоотвода, отопления и т.д. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка мусора. Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p> <p>2. Аварийное обслуживание. Прием и регистрация заявок населения. Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров систем водоотведения в жилых зданиях, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабели, уход за элементами озеленения и благоустройства (за исключением работ, указанных в пункте 2.1), а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.</p> <p>4. Прочие работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагов, держателей, подготовка здания к праздникам, замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электропитание, укрепление металлических решеток, ограждение окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней.</p>
1.1(1)	Содержание льмовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов, жилых помещений в которых оборудованы газовыми приборами)	<p>Выполнение работ по содержанию льмовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации</p>
1.1(2)	Содержание льмовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов, жилых помещений в которых оборудованы газовыми приборами/котлами	
1.2.	Управление многоквартирным жилым домом	<p>Организация оказания услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Формирование заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление логворно-правовой деятельности. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг.</p>

	1.3. Техническое обслуживание внутренних сетей тепловых сетей	<p>Организация работ по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги.</p> <p>законодательством. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.</p>
1.4.	Техническое обслуживание внутренних сетей горячего водоснабжения	<p>Планировка с сезонной эксплуатацией. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых работ (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции). Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздушных, вантовых, компрессоров, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления.</p>
1.5.	Техническое обслуживание внутренних сетей холодного водоснабжения	<p>Осуществление, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживания (или) нежилых помещений. Устранение неисправностей электроотопительных устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых работ (смена переправляющих электролампочек люминесцентного освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления обложки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>
1.6.	Техническое обслуживание внутренних сетей канализационных сетей	<p>исправности канализационных вытжек. Проверка заземления ванн в том числе при проведении плановых и внеплановых работ. Проверка неадекватных неисправностей в системах водоотвода и водоотведения, оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживания (или) нежилых помещений. Устранение неисправностей электроотопительных устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых работ (смена переправляющих электролампочек люминесцентного освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления обложки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>
1.7.	Техническое обслуживание электрических сетей	<p>Осуществление, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования, обслуживание, регулировка и наладка систем инженерного оборудования, обслуживание, регулировка и наладка систем инженерного оборудования, обслуживание, регулировка и наладка систем инженерного оборудования.</p>
1.8.	Техническое обслуживание фасадов и внутренних газовых	<p>Осуществление, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования, обслуживание, регулировка и наладка систем инженерного оборудования, обслуживание, регулировка и наладка систем инженерного оборудования.</p>
1.9.	Содержание придомовой территории	<p>Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи. В зимний период: подметание свежевыпавшего снега толпой до 2 см; сдвигание свежевыпавшего снега от свежавывавшего снега в дни сильных снегопадов; очистка территории от наледи и льда; посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами. В летний период: подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см; подметание территории в дни с сильными осадками.</p>
1.10.	Содержание мусоропроводов	<p>Профилактический осмотр мусоропроводов. Удаление мусора с мусороприемных камер. Борка мусороприемных камер. Борка загрузочных кранов мусоропроводов. Мойка мусоропроводов. Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода. Борка бункеров. Очистка и дезинфекция мусоропроводов. Устранение засоров.</p>
1.11.	Содержание и текущий ремонт лифтов	<p>Выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома.</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <p>организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;</p> <p>обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);</p> <p>обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>в том числе после замены элементов оборудования;</p> <p>страхование ответственности за причинение вреда.</p>
2.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов	Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов
2.1.		1. Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию

Примечание.

1. Текущий ремонт проводится по Перечню работ, рекомендованных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

2. Виды работ и услуг, перечисленные в пунктах 3, 4, 6, 7, 8 таблицы, выполняются при оборудовании многоквартирного дома соответствующими видами благоустройства, наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме соответствующего оборудования.

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

8.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Внешний осмотр и проверка правильности включения токоприемника через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.
7.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.
6.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Проверка сохранности пломб, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подключки к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Проверка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров теплоносителя. Определение соответствия качества теплоносителя и нормативным документам. Съем данных с теплового счетчика с помощью переносного компьютера, адаптера. Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных.

<p>11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца</p>	<p>отклонение свойств подаваемого газа от</p> <p>при несоответствии свойств подаваемого газа</p>	<p>12. Постоянное соответствие</p> <p>допустимая продолжительность перерыва за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца</p> <p>при несоответствии свойств подаваемого газа от</p> <p>учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>10. Постоянное соответствие</p> <p>напряжения и частоты электрического тока в условиях эксплуатации</p> <p>и частоты электрического тока в условиях эксплуатации</p> <p>и частоты электрического тока в условиях эксплуатации</p> <p>и частоты электрического тока в условиях эксплуатации</p>	<p>отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>10. Постоянное соответствие</p> <p>напряжения и частоты электрического тока в условиях эксплуатации</p> <p>и частоты электрического тока в условиях эксплуатации</p> <p>и частоты электрического тока в условиях эксплуатации</p> <p>и частоты электрического тока в условиях эксплуатации</p>
<p>9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*:</p> <p>2 часа - при наличии двух независимых источников питания;</p> <p>24 часа - при наличии 1 источника питания</p>	<p>отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение</p> <p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*:</p> <p>2 часа - при наличии двух независимых источников питания;</p> <p>24 часа - при наличии 1 источника питания</p> <p>учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>8. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,</p> <p>4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>8. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,</p> <p>4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p> <p>учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)</p> <p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)</p> <p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p> <p>учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды</p> <p>и свойств горячей воды</p> <p>и свойств горячей воды</p> <p>и свойств горячей воды</p> <p>и свойств горячей воды</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды</p> <p>и свойств горячей воды</p> <p>и свойств горячей воды</p> <p>и свойств горячей воды</p> <p>и свойств горячей воды</p> <p>учетом положений раздела IX Правил</p>

* Первые электроснабжения не допускаются, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безопасную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

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

<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>с 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); не более 0,6 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>панельного отопления, а также прочими системами конвекторного и радиаторного отопления;</p> <p>с любыми отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.</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 значения не допускаются</p> <p>при давлении, отпущаемом от установившегося от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период в соответствии с Правилами, размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период в соответствии с Правилами, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха**:</p> <p>в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в жилых комнатах - +20 °С), в районах с температурой (абсолютно) ниже +20 °С, в жилых помещениях - не ниже +22 °С);</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 °С; температура в дневное время (от 5,00 до 0,00 до 5,00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5,00 до 0,00 часов) не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определяемого за такой расчетный период в соответствии с Правилами, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>14. Беспробное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления:</p> <p>не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;</p> <p>не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящих положений;</p> <p>не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определяемого за такой расчетный период в соответствии с Правилами, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>VI. Отопление</p>		
<p>13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа</p>	<p>отклонение давления газа более чем на 0,005 МПа не допускается</p>	<p>за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение отклонения давления:</p> <p>при давлении, отпущаемом от установившегося от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определяемого за такой расчетный период в соответствии с Правилами, размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период в соответствии с Правилами, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>свойств подаваемого газа</p> <p>требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)</p>	<p>требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период в соответствии с Правилами, 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>

Телефон аварийной службы по устранению аварий на внутренних инженерных сетях:

№	Перечень коммунальных услуг	Параметры качества	Предельные сроки устранения аварий	Телефоны аварийных служб
1	Холодное водоснабжение	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,03 МПа (0,3 кгс/кВ.см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/кВ.см)	Не более 24 часов	
2	Горячее 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 внутренней 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

Перечень и параметры качества коммунальных услуг

Приложение №5 к договору управления от № от «22» мая 2023г.
По многоквартирному дому 34а, ул. Огарева, г. Калуга.

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

КРОВЛЯ		Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1 рабочий день	Протечки в отдельных местах кровли		
5 рабочих дней	Порезание системы организованного водостока (водосточных труб, воронок, колен, отстой и пр., распробство их крепления)		
СТЕНЫ			
1 сутки (с немедленным отражением опасной зоны)	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением		
1 рабочий день	Неплотность в дымоходах и газоходах		
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ			
1 рабочий день	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен		
1 рабочий день	- в зимнее время - в летнее время		
3 рабочих дня	Дверные заполнения (входные двери в подъездах)		
1 рабочий день	ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА		
5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению		
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ			
1 рабочий день (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)	Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания		
САНИТАРНО - ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ			
1 рабочий день	Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах		
Немедленно	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоборудования)		
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ			
При наличии резервного ввода в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 ч.	Порезание одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.		
3 ч.	Неисправности во водо-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников		
3 ч.	Неисправности автоматов защиты стоек и питающих линий		
3 ч.	Неисправности системы электроснабжения, относящийся к общему имуществу, аварийного порядка (короткое замыкание и т.п.)		
3 рабочих дня (замена ламп мест общего пользования по заявке собственника произведена незамедлительно)*	Неисправности в системе освещения общественных помещений (с заменой ламп люминесцентного освещения, ламп осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, технические), выключателей и конструктивных элементов светильников, электропроводки).		

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

Приложение №7 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому №34а, ул. Огарева, г. Калуги.
 Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка и оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Газоходы	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 водоотвода с крыши дома	1
7.	Система центрального отопления	1
8.	Система электроснабжения: - осмотр общих электрических сетей и этажных щитов с подтяжкой контактов и проверка соединений и соединений; - осмотр общих электрических сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распаянных и протяжных коробов и щитков с удалением из них влаги и ржавчины; - осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр светильников с заменой старых ламп и стартеров.	по мере необходимости в соответствии с техническими регламентами, а их принятие 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 запись наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.
2. Замена лампочек осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, теплоподполье, уличное освещение входов в подъезд).