

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №**  
**МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №4 КОРП. 5**  
**ПО ПЕР. ТРУДА, г. КАЛУГА**  
**ОТ «22» МАЯ 2023 ГОДА.**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, пер. Труда, д. 4, корп. 5 в виде, множества лиц, именнейшем Собственники, с одной стороны и Обществ с ограниченной ответственностью УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга», именнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артамонова А.Е., действующей на основании Устава, с другой стороны, именнейшем 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, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями 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 предоставления 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 надлежашему управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, пер. Труда, д. 4, корп. 5, предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанIMATEлям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям 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, пер. Труда, д. 4, корп. 5;  
б) номер технического паспорта БТИ 7119;

в) год постройки - 1957 г.;  
г) этажность - 2 этаж;  
д) количество квартир - 8 квартир, нежилые помещения - ;  
е) общая площадь МКД - кв.м; в том числе жилые помещения - 284,4 кв.м, нежилые помещения - кв.м  
ж) степень износа по данным государственного технического учета - 38%;  
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, 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, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников 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 третьими лицами, установленными Правителями Федерации, установленными качествами коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленными качествами коммунальных услуг **№4. №5 к настоящему договору** и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителя и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

3.1.4. Производить начисление, сбор, расщепление 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 организации 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. 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 предложения о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать: срок начала ремонта, необходимые объем 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 установленные действующим законодательством сроки информировать заявителя 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 организациями ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, а в случае личного обращения – немедленно, согласно **Приложению №6** настоящего Договора.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произведет перерасчет, платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством **Приложение №4**.

3.1.17. Информировать Собственников и Пользователей об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг 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 телефонных аварийных службах путем размещения объявлений на информационном стенде дома.



3.1.19. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников и вести приём документов на регистрацию граждан по месту жительства и по месту фактического пребывания. Обеспечить по требованию Собственников и Пользователей выдачу в день обращения справок 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 инвентарных (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 договором 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 переня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить акт выверки произведенных собственниками начислений и осуществленных 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 показателях 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 показателях 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 инвентарных 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 допускать 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 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 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 предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг, 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 Управляющей организацией в общее имущество, штрафным санкциям.

3.2.9. Средства Собственников, оплаченные на проведение текущего ремонта хранить 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 по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо под прямыми 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 предусматриваемые 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 информационном 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 невнесения 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 настоящего договора плату, при заключении Сторонами отдельных договоров, оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содействие 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 надстроек, пристройки, присоединения к существующим строениям жилых и нежилых помещений; оказывать услуги иные услуги по решению общего собрания Собственников помещений.

3.2.15. Имеет право требовать по возврату 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 нанIMATEлей об условиях настоящего договора.



3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. В 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. Решением общего собрания назначать уполномоченное лицо на осуществление взаимодействия 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, 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 предложения 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 помещения(ий) 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 непредставления 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 представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации 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 продаже (мене, дарении и т.п.) помещения известить 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 электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных 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 совершенные другие действия, приводящие 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 загромождать и не закрывать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства 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 помещения.

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

- к) не допускать сброса строительных и бытовых отходов в систему канализации.
- л) не допускать порча имущества в помещениях.

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 (нанIMATEЛЯ) оформление и реквизиция организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанIMATEЛЯ или арендатора;

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



- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установочных (ых) помещений (ых) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплооборудования 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 работ в зарнее 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 настоящему Договору, в ходе которого участвовать (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, специалисты, эксперты. Привлекать для контроля организации, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4. Требовать внесения 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 плату за пользование коммунальными услугами в многоквартирном доме 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. №113 в действующей редакции с последующими внесенными 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 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 Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 16.07.2008г. №113 в действующей редакции с последующими внесенными 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 помещения включает в себя плату:

- за содержание коммунальных элементов здания;
- 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 фасадных и внутренних газопроводов;
- за ремонт конструктивных элементов жилых зданий;
- за ремонт имеющихся внутренних коммуникаций.



Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, 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 (электрообогрев, 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 платёжных документов, предоставляемых управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

4.8. Использование собственниками и пользователями помещений и коммунальные услуги. Платы за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с условиями договора, по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг свыше трех месяцев; доходы и расходы дома. В платёжном 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 платёжного документа.

4.9. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц. В выставленном с помощью системы ЕРЦ по поручению управляющей организации платёжном документе указываются: 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 договора; сумма перерасчета; задолженность собственников, кооперативно, по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг; дата создания платёжного документа.

4.10. 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 угрозы жизни и здоровью граждан, предупредительным ущербом их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. 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, оплата вносится собственниками и нанIMATEлями в размерах и сроки, определённые решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

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

4.13. 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.

4.14. Услуги управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию 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 несет ответственность 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 собственников;

использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.



домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении специализированному потребителю кооперативу, а в случае непосредственного управления таким собственником жилья либо жилищно-строительному кооперативу либо иному многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организацией, товариществу многоквартирного дома, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, прекращения договора управления многоквартирным домом обзана передать техническую документацию 6.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня соответствующих решений.

уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с 6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия 6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

нежелания его продлевать.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о 6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.3. По соглашению Сторон.

Управляющая организация не отвечает.

окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые не позже чем за один месяц до прекращения действия Договора, в случае если Многоквартирный дом 6) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден

собрания;

месяца до прекращения действия Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один - принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного 6.1.1. В случае невыполнения предупреждения, 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;

а) по инициативе Собственников в случае;

6.1.2. В одностороннем порядке;

Настоящий Договор может быть расторгнут:

предупреждения недоставок.

оснований и даётся один месяц для улучшения работы, устранения указанных в письменном 6.1.1. Если решением Собственников на общем собрании работа Управляющей организацией признается 6.1.2. Если решением Собственников на общем собрании работа Управляющей организацией признается

действующим законодательством.

**6. Порядок изменения и расторжения Договора.**

6.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном

законодательством.

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

которое существовало до момента заключения Договора.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за техническое состояние общего имущества, капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

технического состояния здания для улучшения, и качество услуг по содержанию, текущему и 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 5.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не - действий (обстоятельств) непреодолимой силы, независящей от сторон (форс-мажор).

- нарушения Собственниками п.п.3.6. и 4.9. настоящего Договора.

предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).



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 управляющей организацией и Собственниками.

6.7. Расторжение Договора не является для Собственников 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 излишних полученных ею средств на указанный им счет.

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

## 7. Общие условия

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 осуществляет Управляющей организацией право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещением Собственника (наимателем), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

7.3. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме, определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством 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 определению кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлением ФССП, органам местного самоуправления; управлениями социальной защиты, органам опеки и попечительства, управлением городского хозяйства города Калуги и др. государственными образовательными учреждениями (детским домом) и др. удержаниям, 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 Сторон Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Сторон 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, прием 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 отступлении одной из Сторон о прекращении Договора управления 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. 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  
пер. Труда, д. 4, корп. 5, г. Калуги.

Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги»

А.Е. Артамонов

«*28*» *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, пер. Труда, д. 4, корп.5.

Количество этажей 2; количество квартир 8.

Общая площадь многоквартирного дома кв.м; в том числе жилые помещения – 284,4 кв.м.

**Часть 1.**

Общее имущество к многоквартирному дому.

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

**I Места общего пользования**

№	п/п	Места общего пользования	кв.м
1.	1.	Лестничные клетки	кв.м
2.	2.	Коридоры и подсобные помещения	кв.м
3.	3.	Подвал	кв.м
4.	4.	Надстроенный этаж	кв.м

**II**

**Инженерные коммуникации**

№	п/п	Места общего пользования	кв.м
7.	7.	Внутримовые 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 этажей, указанных отключающих устройств, расположенного на ответвлениях от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	места
8.	8.	Внутримовые сети водоотведения (канализации) от внешней границы многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	места
9.	9.	Внутримовые электрические сети, состоящие из вводных шкафов, волно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета, энергетических установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома до интродуцирующей (квартирной) приборной (кабельной) сетей (кабели), от внешней границы многоквартирного дома до интродуцирующей (квартирной) приборной (кабельной) сетей.	места
10.	10.	Внутримовые сети горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы многоквартирного дома до первого отключающего устройства, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых этажей, указанных отключающих устройств, расположенного на ответвлениях от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	места
11.	11.	Внутримовая 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.	места
12.	12.	Внутримовые и фидерные сети газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых этажей, указанных отключающих устройств, расположенного на ответвлениях от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	места

**III**

**Конструктивные элементы**

№	п/п	Места общего пользования	кв.м
13.	13.	Крыша.	-----
14.	14.	Отражающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные отражающие несущие конструкции).	-----
15.	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.	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.



**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 №4, корп.5 по пер. Трудя, г. Калуга, именуемые 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 отключающих устройств, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих вентилей и последующих отключающих устройств, а также другого оборудования от 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 отключающих элементов системы отопления (радиаторы), имеющее 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 находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

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

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

5. В случае ограничения Собственниками 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 Собственниками 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 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.



Приложение №3 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2021г.  
 По многоквартирному дому №4, корп.5, пер. Труда, г. Калуга  
 Приложение №4 к постановлению  
 Городской Думы г. Калуги  
 от 16 июля 2008 г. N 113

**Итерция 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 элементов конструктивных элементов жилых зданий	1. Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление и устранение неисправностей, обеспечение безопасности проживания и норм технологической эксплуатации жилищного фонда, а также уюты безопасности жизни и здоровья граждан. Составление дефектных ведомостей. Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения, и улучшения технического состояния несущих конструкций дома. Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водостока, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, нагели и т.д. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка строительного мусора. Выполнение мероприятий по профилактике пожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации. 2. Аварийное обслуживание. Прием и регистрация заявок населения выходные дни круглосуточно путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров систем водоснабжения в жилых зданиях, повреждений распределительных устройств, электробатарей. 3. Содержание и 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. 4. Прочие работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флигелей, герметизация подготовка здания к праздникам, замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электроточечные, укрепление металлических решеток, отражений окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней.
1.1(1)	Содержание львовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов, жилых помещений в которых оборудованы газовыми водонагревателями/котлами)	Выполнение работ по содержанию львовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
1.1(2)	Содержание львовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов, жилые помещения в которых оборудованы газовыми водонагревателями/котлами	Выполнение работ по содержанию львовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
1.2.	Управление многоквартирным жилым домом	Организация оказания всех 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



	<p>заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление договорно-правовой деятельности. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома. Организация работ по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги.</p>	1.3.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей
	<p>Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения</p>	1.4.	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения
	<p>Техническое обслуживание внутридомовых сетей</p>	1.5.	Техническое обслуживание электрических сетей
	<p>Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов</p>	1.6.	Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов
	<p>Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов</p>	1.7.	Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов
	<p>Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов</p>	1.8.	Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов
	<p>Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов</p>	1.9.	Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов
	<p>Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов</p>	1.10.	Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов
	<p>Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов</p>	1.11.	Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов



	(лифтов), в том числе после замены элементов оборудования;
2.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов
2.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий
	<p>1. Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей зданий. Фундаменты: устранение местных деформаций;</p> <p>Усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляция поддухов, отмоксти и входов в подвалы; ремонт и окраска покровной части фундамента.</p> <p>Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%.</p> <p>Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение несправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и запорный в подвальных, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях. Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков.</p> <p>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подвалы, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отдельных участков. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отделочными материалами в помещениях, технических помещениях, в других помещениях.</p> <p>Вспомогательные и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов газопроводов. Специальные общедомовые технические устройства:</p> <p>замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств;</p> <p>ремонт и восстановление систем газоснабжения.</p> <p>Внутренние системы вентиляции, газоснабжения, отопительные печи: восстановление работоспособности вентиляционной системы, газоснабжения, отопления, систем вентиляции, газоснабжения, отопительных печей.</p> <p>Установка, замена и восстановление элементов специальных устройств;</p> <p>технических устройств, выполнение специальных работ по монтажу систем противопожарной (противопожарная сигнализация и т.п.), организации обслуживания систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре; технического обслуживания автоматизированных систем управления и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматизации дымоудаления.</p> <p>Ремонт и восстановление наружных объектов 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. Устройства и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, включая вырубку сухих, аварийных и поврежденных декоративных видов деревьев и кустарников с корневой пней, посев трав.</p> <p>3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p>
2.2.	Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей
2.3.	Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения
2.4.	Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения
2.5.	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей
2.6.	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей
3.	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой водоотведения (оборудованы наливными тарами - санстанояками)
4.	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водопроводом и местным водоотведением (септиками)
	Вывоз жидких бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).
	Вывоз жидких бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).



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 предотвращения 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 оборудования, наличия в составе общего имущества многоквартирного дома 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.

## Примечание.

5.	Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)	Мылые окон, обметание пыли с потолков, влажное подметание лестничных площадок и маршей, мест перед загрузочными камерами мусоропровода. Мылые лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц. Влажная протирка стен, дверей, плифонов и потолков кабин лифтов. Мылые пола кабин лифта. Влажная протирка стен, дверей, плифонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов. Уборка площадки перед входом в подъезд.
6.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Проверка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ парметров тепловычисления. Определение соответствия калориметрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Проверка целостности учета и подводящих к прибору линий связи. Проверка исправности прибора
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.
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.



Приложение №4 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
 По многоквартирному дому №4, корп.5, пер. Пруда, г. Калуги  
 приложение №2  
 к Правилам предоставления коммунальных услуг  
 многоквартирным  
 собственникам и пользователям помещений в  
 многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным  
 постановлением Правительства Российской Федерации  
 от 06.05.2011 № 354.

**ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

<p>Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность</p>	<p>допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги</p>	
<p>1. Беспробное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов в течение 1 месяца; 4 часа единоразово, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленных для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНИП 2.04.02-84*)</p> <p>при несоответствии состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил</p>	<p>2. Поступление соответствия состава и свойств холодной воды в многоквартирных домах и жилых водоразборных точках в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора:</p> <p>в многоквартирных домах и жилых водоразборных точках - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);</p> <p>в многоквартирных домах и жилых водоразборных точках - не менее 0,3 МПа (3 кгс/кв. см)</p>	<p>2. Поступление соответствия состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СНИП 2.1.4.1074-01)</p>
<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора:</p> <p>в многоквартирных домах и жилых водоразборных точках - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора:</p> <p>в многоквартирных домах и жилых водоразборных точках - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>
<p>4. Беспробное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единоразово, при аварии на туниковой магистрали - 24 часа подряд.</p> <p>продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ремонтных работ в инженерно-технических сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СНИП 2.1.4.2496-09)</p>	<p>II. Горячее водоснабжение</p>	<p>4. Беспробное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>
<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации</p> <p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора</p>	<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации</p>



<p>Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>Требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:</p> <p>в ночное время (с 0,00 до 5,00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5,00 до 00,00 часов) - не более чем на 3 °С</p>	<p>снижается на 0,1 процента размера платы, определенное за такой расчетный период, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 Правил, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил.</p> <p>За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный в пункте 2 Правил, снижается на размер платы, исчисленной коммунальной услугой (независимо от показаний прибора учета) в соответствии с пунктом 101 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>за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с пунктом 2 Правил;</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с пунктом 2 Правил, снижается на размер платы, исчисленной коммунальной услугой (независимо от показаний прибора учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.</p>
<p>8. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения:</p> <p>более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при авариях)</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, 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 Правил, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*:</p> <p>2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервируемых источников питания;</p> <p>24 часа - при наличии 1 источника питания</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, 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 Правил, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>10. Постоянное соответствие напряжению и частоты электрического тока от преобразователя напряжения и частоты электрического тока от преобразователя напряжения законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)</p>	<p>отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от преобразователя напряжения законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от установленных требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от установленных требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, 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 Правил, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, 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 Правил, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>12. Постоянное соответствие</p>	<p>отклонение свойств подаваемого газа от</p>	<p>при несоответствии свойств подаваемого газа от</p>







Приложение №5 к договору управления от № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
По многоквартирному дому №4, корп.5, пер. Труда г. Калуги.

**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 0,03 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	Электроснабжение	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: \_\_\_\_\_



Приложение №6 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
 По многоквартирному дому №4, корп. 5, пер. Труда, г. Калуги.

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

КРОВЛИ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 рабочий день
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отливов и пр., расстройство их крепления)	5 рабочих дней
СТЕНЫ	
Утрата связи отделимых кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 рабочий день
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	1 рабочий день
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 рабочий день
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 рабочий день (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО – ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
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
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение систем питания жилых 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 водо-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты сточков и питающих линий	3 ч.
Неисправности системы электроснабжения, относящийся 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 люминесцентных, ламп осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, технические), выключателей 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.



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 подъезд)

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка и оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Газопроводы	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 (канализации)	по мере необходимости
6.	Система внутреннего водопровода с крыши дома	1
7.	Система центрального отопления	1
8.	Система электроснабжения: - осмотр общих сетей и проверка надежности заземляющих контактов с подтяжкой контактов и соединений; - осмотр общих сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распределительных шкафов с подтяжкой контактов и соединений; расщепление и протяжка кабелей и шин с удалением из них влаги и ржавчины; - осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактов и соединений; - проверка надежности заземляющих контактов и соединений; - 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

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

Приложение №7 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
 По многоквартирному дому №4, корп. 5, пер. Трудя, г. Калуги.