

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 90  
ПО УЛ. ПРОЛЕТАРСКАЯ, Г. КАЛУГА**

от «22» мая 2023 год.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Пролетарская, д. 90 в виде, множества лиц, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артамонова А.Е., 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 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 надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Пролетарская, д.90 предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанимателям 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 г. Калуга, ул. Пролетарская, д. 90

- а) адрес многоквартирного дома г. Калуга, ул. Пролетарская, д. 90
- б) номер технического паспорта БТИ 8396;
- в) год постройки - 1986г.;
- г) этажность - 5 этажей;
- д) количество квартир - 15 квартир, нежилые помещения - 4
- е) общая площадь МКД - кв.м, в том числе жилые помещения - 1108,8 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-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, 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 Федерации, Уставом и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества **Приложение №4** к **настоящему договору** 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) 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 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. 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, необходимый 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. Расматривать 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 услугами качеством 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** к настоящему Договору.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести 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 телефоновых авариях служб путем

размещения объявлений на информационных стендах дома.

3.1.19. Осуществлять учёт 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 справки

установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовых книг и иные

предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учёта 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 учётом соответствия качества предоставляемых 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 её 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, документам,

информации и сведениям, касающимся 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 счёт Управляющей

организации от использования общего имущества Собственников, распоряжаться в соответствии с

решением общего собрания Собственников.

3.1.28. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам помещений в

многоквартирном доме отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает

указанный отчёт в сети Интернет. В отчёте 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, указанным в настоящем Договоре;

количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, нанимателей, 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.

Произвести выверку расчётов по платежам, внесенным Собственниками помещений в доме.

Произвести выверку расчётов по платежам, внесенным Собственниками помещений в доме.

Произвести выверку расчётов по платежам, внесенным Собственниками помещений в доме.

Произвести выверку расчётов по платежам, внесенным Собственниками помещений в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В случае непредоставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца

данных о показниках приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчёт

размера оплаты коммунальных услуг с использованием утверждённых на территории города нормативов с

последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления Собственниками сведений о

показателях приборов учёта.



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 пересчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

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

3.2.5. Требуется от Собственников либо Пользователя полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязательств допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

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

3.2.7. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества 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 (ресурсосбережение, перерасчет платы 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, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество собственников помещений, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, 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. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных досках или входных дверях каждого подъезда.

3.2.11. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана 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 отключению от настоящего 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 обустройства мест их выгула; - на основании решения общего собрания Собственников помещений жилого дома, осуществление надзорных, приспосабливающих к осуществлению строительных работ и нежилых 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







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 временно проживающих;

- об изменении объема потребления ресурсов в нежилых помещении с указанием мощности и возможных режимов работы установлений в нежил(ом)ых помещении(ях) 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 ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.12. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

**3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по 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, специалистов, экспертов должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае некачественной части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и 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 предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанIMATEлю/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. №113 в действующей редакции с последующими изменениями и дополнениями в установленном порядке.

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 необходимости денных средств, накопленных по статье «текущий ремонт» для выполнения ремонтных работ, а также для выполнения работ по предписаниям ЖЭИ 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 изменениями и дополнениями в установленном порядке.

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

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

- за содержание конструктивных элементов жилых зданий;
- за содержание придомовой территории;
- за освещение (в том числе замена лампочек) помещений общего пользования;



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

**5. Ответственность Сторон**

отдельную плату по взаимному согласению Сторон.

4.15. Услуги Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за нормативного правового акта Каляжской области.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и коммунальные услуги в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

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.

4.12. 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 оплаты работ, оплата вносится Собственниками и нанимателями в размерах и сроки, определенные решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

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 угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. В выставленном с помощью системы ЕРЦ по поручению Управляющей организацией 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; сумма перерасчета; задолженности Собственников, поквартирно, по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг; суммы предоставленных субсидий на оплату жилых 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.

4.9. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

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, предоставленных Управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

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.

4.5. Размер платы за содержание мест общего пользования определяется исходя из объема коммунальных услуг (электрооснабжение, 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 жителями и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади жилого (нежилого) помещения.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включается 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).

- за ремонт конструктивных элементов жилых зданий;
- за ремонт имеющихся внутридомовых коммунальных;
- за техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов;
- за техническое обслуживание имеющихся внутридомовых коммунальных;
- за услуги расчетно-кассового центра;
- за управление жилым фондом;



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 собственников;

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

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором, аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причину, вызвавшая эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- нарушения Собственниками п.п. 3.3, 3.6 и 4.9, настоящего Договора.

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

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

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

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

6.1.1. Если решением Собственников на общем собрании работа Управляющей организацией признается неудовлетворительной, Управляющая организация выносятся письменное предупреждение с изложением обоснований и дается 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 невыполнения предупреждения, вынесенного в соответствии с п. 6.1.1. настоящего Договора, с письменным уведомлением об этом Управляющей организацией не позднее, чем за тридцать дней до расторжения Договора;

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

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

6.1.3. По согласию Сторон.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

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

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

6.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию прекращению Договора управляющим многоквартирным домом обязана передать техническую документацию







предоставляющих выполнение этих обязательств.

### 9. Срок действия Договора

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

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора 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 квоты 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.

### Приложения:

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. Личность 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. Пролетарская, д.90, г. Калуги

Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги»

А.Е. Артамонов



*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signatures and notes in blue ink)*



**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. Пролетарская, д. 90.  
Количество этажей 5; количество квартир 15.  
Общая площадь многоквартирного дома кв.м; в том числе жилые помещения – 1108,8 кв.м.

Общее имущество к многоквартирному дому.  
Часть 1.

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

**1. Места общего пользования**

№	п/п	Лестничные клетки	Коридоры и подсобные помещения	Часть 1.	Кв. м.
1.	1.	Коридоры и подсобные помещения			Кв. м.
2.	2.				Кв. м.
3.	3.	Подвал		За исключением помещений, оформленных в индивидуальную собственность.	Кв. м.
4.	4.	Надстроенный этаж			Кв. м.

**II.**

**Инженерные коммуникации**

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, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	имеется
8.	8.	Внутримовые сети водоснабжения (канализации) от внешней границы стены многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	имеется
9.	9.	Внутримовые электросети, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электросетей, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего водопровода, пассажирских лифтов, автоматических запорно-регулирующих устройств, дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых этажей, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	имеется
10.	10.	Внутримовые 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 этажей, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	имеется
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 стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.	имеется
12.	12.	Внутримовые и фасадные 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, 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.	13.	Крыша.	-----
14.	14.	Ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции).	-----
15.	15.	Ограждающие несущие конструкции более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции).	-----

**IV. Семейный 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 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. Калуги» в лице директора Артимова А.Б., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома № 90 по ул. Пролетарская г. Калуги, именуемыми в дальнейшем «Собственники» о

нижеизложенном:

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 включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок льдомолдания, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузových, 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 на этих сетях.

2. Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящихся 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, (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, определенных Собственниками за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. 5. В случае ограничения доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств 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 возможность ущерба, нанесенного в результате проведения работ общему 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 2023г.  
 По многоквартирному дому 90, ул. Пролетарская, г. Калуга  
 Приложение № 4 к постановлению  
 Городской Думы г. Калуги  
 от 16 июля 2008 г. N 113

**Перечень и состав работ**  
 по содержанию и текущему ремонту общего имущества помещений в котором на их общем  
 собрании приняты решение о выборе способа управления домом, но не приняты решения об установлении размера платы за содержание и  
 ремонт жилого помещения

N п/п	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
----------	----------------------------	----------------------

I	2	3
---	---	---

1.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	
----	--	--

1.1.	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	<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 здоровья граждан. Составление дефектных ведомостей. Обеспечение герметично-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обеспечение надлежащего состояния для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание в исправном состоянии конструктивной чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, травы, листьев, снега, наледи и т.д. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка слухового мусора. Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации устройств, электрокабели.</p> <p>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.</p> <p>4. Прочие работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагодержателей, подготовка здания к праздникам, замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электрошитовые, укрепление металлических решеток, ограждений 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)	Выполнение работ по содержанию льмовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
1.1(2)	Содержание льмовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов, жилых помещений в которых оборудованы газовыми приборами	Выполнение работ по содержанию льмовых и вентиляционных каналов в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах в многоквартирных домах и пользование помещений в многоквартирных домах в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг
1.2.	Управление многоквартирным жилым домом	Организация оказания всех услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг



	<p>организация предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Формирование фонда, связанное с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление договорно-правовой деятельности. Контроль 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>
<p>1.3. Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей</p>	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживание централизованного 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 грязевых воздухоотборников, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления.</p>
<p>1.4. Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения</p>	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. 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 грязевых воздухоотборников, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления.</p>
<p>1.5. Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения</p>	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей в системах водопровода и водоотведения, 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 грязевых воздухоотборников, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления.</p>
<p>1.6. Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей</p>	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Проверка заземления ванн. Исправности канализационных вмяжек. Проверка канализационных сетей</p>
<p>1.7. Техническое обслуживание электрических сетей</p>	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электрических сетей, обслуживание более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых работ (смена перфорированных электролампочек, устранение неисправностей в осветительных приборах, патронах, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления обмоточных электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации. Замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</p>
<p>1.8. Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов</p>	<p>Обслуживание, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и обеспечивающих работоспособность оборудования для более одного жилого и (или) нежилого помещения. Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов. Проведение плановых (1 раз в год) и внеплановых осмотров систем общедомового газопровода. Проверка исправности и смазка запирающих устройств на опуске к внутриквартирному газопроводу.</p>
<p>1.9. Содержание придомовой территории</p>	<p>Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи. В зимний период: подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см; сдвигание свежевыпавшего 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; уборка газонов; очистка урн от мусора.</p>
<p>1.10. Содержание мусоропроводов</p>	<p>Профилактический осмотр мусоропроводов. Удаление мусора с мусороприемных камер. Уборка мусороприемных камер. Уборка загроможденных клапанов мусоропроводов. Мойка сменных мусороборников, мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода. Уборка бункеров. Очистка и дезинфекция мусороборников. Устранение засоров.</p>
<p>1.11. Содержание и текущий ремонт лифтов</p>	<p>Выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотра, технического обслуживания и ремонт</p>



		<p>лифта (лифтов);                  обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);                  обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов);                  (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования;                  хранение ответственности за причинение вреда.</p>
2.	Текущий ремонт имущества многоквартирных домов	<p>1. Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию элементов жилых зданий</p> <p>эскизирования показателей задания. Фундаменты: устранение местных деформаций;</p> <p>усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляция поддухов, отстойки 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 отливных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антициприрование и антипирирование; установка неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отливных элементов (приборов) и заполнения в подвалах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях. Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отливных участков. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подвалы, подвалы, над балконами верхних этажей; восстановление или замена отливных участков и элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отливных участков. Внутренняя отделка: восстановление отливных стен, потолков, полов отливными участками в вспомогательных помещениях.</p> <p>Внутренние газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отливных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.</p> <p>Вентиляционные системы вентилиции, газоходы, отопительные печи; восстановление работоспособности вентиляционной системы вентилиции, газоходов, отопительных печей. Специальные общедомовые технические устройства:</p> <p>усиление элементов и частей элементов специальных устройств;</p> <p>замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специалистами</p> <p>предприятиями (проживающая организация и т.п.). Организация обслуживания систем пожарной сигнализации, систем автоматизации управления и управления эвакуации людей при пожаре, сигнализации оповещения и управления эвакуацией при пожаре, автаттики дымоудаления.</p> <p>2. Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и насаждений для контейнеров, мусоросборников. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, включая вывалку сухих, аварийных и потерявших декоративный вид деревьев и кустарников и кустарников с корневой пней, посев трав.</p> <p>3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p>
2.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	<p>2.2. Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей</p> <p>2.3. Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения</p> <p>2.4. Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения</p> <p>2.5. Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей</p> <p>2.6. Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей</p> <p>3. Сбор и вывоз жилищных бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой вывоза (оборудованы наворными тупетами - санстановаками)</p>
		<p>2.2. Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей</p> <p>2.3. Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения</p> <p>2.4. Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения</p> <p>2.5. Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей</p> <p>2.6. Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей</p> <p>3. Сбор и вывоз жилищных бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой вывоза (оборудованы наворными тупетами - санстановаками)</p> <p>Вывоз жилищных бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).</p>



## 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 предупредительных предупредительных 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, 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.

4.	Сбор и вывоз жилищных бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водопроводом и местным водоснабжением (септиками)	Вывоз жилищных бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).
5.	Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)	Мылка окон, обметание пыли с потолков. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, мест перед грузозащитными камерами мусоропроводов. Мылка лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц. Влажная протирка стен, дверей, плинтусов и потолков кабин лифтов. Мылка пола кабин лифта. Влажная протирка стен, дверей, плинтусов 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 сохранности шомб, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подходящих к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Протирка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров тепловычислителя. Определение соответствия качества параметров параметров тепловой энергии договорным условиям, нормативным документам. Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера. Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных.
7.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения шомбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.
8.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета	Внешний осмотр и проверка правильности включения токпримемника 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 90, ул. Пролетарская, г. Калуга  
 Приложение №2  
 к Правилам предоставления коммунальных услуг  
 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

I. Холодное водоснабжение		II. Горячее водоснабжение	
	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность	
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, при аварии в централизованной сети инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленных для наружных водопроводных сетей и сооружений (СП 2.04.02-84*)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло увеличение объема работ, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, пропорционального увеличению объема работ, в котором произошло увеличение объема работ, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, если увеличение объема работ связано с производством ремонтных работ в инженерно-технических сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года
2. Полное соответствие состава воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период увеличивается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 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	5. Обеспечение соответствия температуры горячего водоснабжения в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); у водоразборных головок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло увеличение объема работ, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, если увеличение объема работ связано с производством ремонтных работ в инженерно-технических сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора







\* Первая эксплуатационная не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологии 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 систем отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

<p>12. Полное соответствие требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)</p>	<p>отключение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>11. Давление газа - от 0,012 МПа до 0,003 МПа</p>
<p>13. Давление газа - от 0,012 МПа до 0,005 МПа не допускается</p>	<p>отключение давления газа более чем на 0,005 МПа не допускается</p>	<p>14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p> <p>не более 24 часов (суммарно) в течение отопительного периода</p> <p>не более 16 часов в жилых помещениях - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15</p> <p>не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C;</p> <p>не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C</p>
<p><b>VI. Отопление</b></p>		
<p>14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p> <p>не более 24 часов (суммарно) в течение отопительного периода</p> <p>не более 16 часов в жилых помещениях - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15</p> <p>не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C;</p> <p>не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C</p>	<p>допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C;</p> <p>температура в ночное время суток (от 0,00 до 5,00 часов) - не более 3°C;</p> <p>снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5,00 до 0,00 часов) не допускается</p>	<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха**:</p> <p>в жилых помещениях - не ниже +18°C (в жилых помещениях -20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31°C и ниже +20°C (в жилых комнатах - в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000))</p>
<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.);</p> <p>с системами конвекторного панельного отопления, а также прочими 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) превышает статическое давление, предусмотренное для постоянного заполнения системы отопления</p>	<p>отключение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.);</p> <p>с системами конвекторного панельного отопления, а также прочими 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) превышает статическое давление, предусмотренное для постоянного заполнения системы отопления</p>
<p>при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании в соответствии с пунктом 101 Правил</p> <p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, в котором произошло снижение суммарно за расчетный период, в исчисленный суммарно за расчетный период за коммунальную услугу, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги</p> <p>ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>за каждый час отклонения от установленного режима работы внутридомовой системы отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги</p> <p>ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</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 снижается на 0,15 процента размера платы, определенной за такой расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил</p>



Приложение №5 к договору управления от № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
По многоквартирному дому 90, ул. Пролетарская г. Калуги.

#### Перечень и параметры качества коммунальных услуг

№	Перечень коммунальных услуг	Параметры качества	Пределыные 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 внутрисистемной системе отопления не более 0,6 МПа (6 кгс/кВ.см)	Не более 16 часов	
6	Газоснабжение	Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	Не более 4 часов	04

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



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

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>		Пределный срок выполнения ремонта
<b>КРОВЛЯ</b>		
1 рабочий день	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
<b>СТЕНЫ</b>		
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	
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>		
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
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>		
5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	
<b>ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ</b>		
1 рабочий день (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)	Препятствия и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие безопасности здания	
<b>САНИТАРНО – ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>		
1 рабочий день	Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных баков при унитазах	
Немедленно	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопротода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)	
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>		
При наличии резервного ввода в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 ч.	Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	
3 ч.	Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
3 ч.	Неисправности автоматов защиты стоек и питающих линий	3 ч.
Незамедлительно, но не более 3 ч.	Неисправности системы электрооснабжения, относящиеся к общему имуществу, аварийного порядка (короткое замыкание и т.п.)	
3 рабочих дня (замена ламп мест общего пользования по заявке собственника *незамедлительно)	Неисправности в системе освещения общественных помещений (с заменой ламп (черпаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, холлоиды), выключателей и конструктивных элементов светильников, электропроводки).	

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



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

№ 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	
4.	Система горячего водоснабжения	
5.	Система водоотведения (канализации)	
6.	Система внутреннего водопровода с крыши дома	
7.	Система центрального отопления	1
8.	Система электроснабжения: - осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр общедомовых электрических сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распределительных щитков с подтяжкой контактов и соединений; - осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактов и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр светильников с заменой сгоревших 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 90, ул. Пролетарская, г. Калуги.