

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 7
ПО УЛ. ПУХОВА, г. КАЛУГИ
от «22» мая 2023 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Пухова, д. 7 в виде, множества лиц,менуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга», 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 надлежанию управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Пухова, д. 7 предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанятым 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, ул. Пухова, д. 7 ;
б) номер технического паспорта БТИ ;
в) год постройки - 1969 г. ;
г) этажность - 5 этажей;

д) количество квартир - 120 квартир, нежилые помещения - ;
е) общая площадь МКД - кв.м; в том числе жилые помещения - 4549,9 кв.м, нежилые помещения - кв.м
ж) степень износа по данным государственного технического учета - %;
з) год последнего капитального ремонта - ;

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологически правил и нормативов, 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 в соответствии с условиями Договора и условиями 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, устанавливаемыми коммунальными услугами гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленным качеством Приложение №4, №5 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) водоснабжение;
- д) электроснабжение;
- е) газоснабжение.

3.1.4. Производить написание, сбор, расщепление и переработку 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 платежных 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.

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

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

3.1.11. Направлять Собственникам предложение о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать: срок начала ремонта, 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 средств Управляющей организации средств, перечисленных Собственниками на текущий ремонт.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленных действующим законодательством сроки информировать заявителей о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственников и Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставляемых коммунальными услугами ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенда 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, произвестись 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 телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационном стенде дома.

3.1.19. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников и вести прием 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 домово-книжки и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. 3.1.21. Согласовать с Собственником и Пользователем время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. По требованию Собственников и Пользователей производить сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выставлять документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых 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, касающуюся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме посторонними лицами без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средствами, поступившими на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, распоряжаться в соответствии с решением общего собрания Собственников. 3.1.28. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в сети Интернет. В отчете указываются: соответствие фактически перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предожений, заявлений и жалоб Собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт проверки произведенных Собственником проверок в счет обязательств по акту приема-передачи и по акту приема-передачи названный акт проверки.

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 проверки произведенных Собственником начислений и осуществлений ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт проверки 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 показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками сведений о показаниях приборов учета. 3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. 3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактической количеству.

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

3.3.4. Решением общего собрания назначить уполномоченное лицо на осуществление взаиморасчетов с Управляющей организацией и 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 предложение управляющей организации, указанные в п. 3.2.7. настоящего договора, и принимать решение об утверждении размера платы, либо отклонения предложения Управляющей организации. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего собрания направляет в адрес Управляющей организации.

3.3.7. При неиспользовании помещений(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствия 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 имущество.

3.3.8. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства ретрапации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению Сторон. При продаже (мене, дарении и т.п.) помещения извещать Управляющую организацию о смене Собственника.

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов;
- г) приходясь на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
- д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- ж) не допускать производства работ в помещении других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений.

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

3.3.10. Проводить Управляющей организацией в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обозначена плата Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанIMATEЛЯ (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанIMATEЛЯ (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанIMATEЛЯ или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещениИ(ях), включая временного проживающего;
- об изменении объема потребленных ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилых помещениИ(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объема (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 исполнению Договора, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по исполнению Договора.

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

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

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

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

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

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанятому/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы за содержание общего имущества дома устанавливается в соответствии с постановлением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 16.07.2008г. №113 в действующей редакции с последующими изменениями и дополнениями в указанный нормативный акт. (Приложение 3а)

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

4.3. В случае недостаточности денежных средств, накопленных по статье «текущий ремонт» для выполнения ремонтных работ, а так же для выполнения работ по подписанному ИЖИ 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 указанный нормативный акт.

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

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

- за содержание конструктивных элементов жилых зданий;
- за содержание придомовой территории;
- за освещение (в том числе замена лампочек) помещений общего пользования;
- за управление жилым фондом;
- за услуги расчетно-кассового центра;
- за техническое обслуживание помещений многоквартирных жилых зданий;
- за ремонт конструктивных элементов жилых зданий;
- за ремонт имеющихся внутридомовых 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 (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водопользование, отопление),

в соответствии с которыми из общего объема потребленной коммунальной услуги вычитается общий расход по индивидуальным приборам учета и нормативы потребления, остаток объема распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади жилого (нежилого) помещения.

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

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

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

4.9. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц. В выставленном с помощью системы ЕРИ по поручению Управляющей организации платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий обслуживания, поквартно, по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг свыше трех месяцев; доходы и расходы дома. В платежном документе также указываются: суммы предоставляемых субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставляемых льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.11. Изменение размера платы за оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с 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.

4.12. 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 дополнении оплаты текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится Собственниками и нанимателями в размерах и сроки, определенных решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

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

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

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

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Собственникам, Пользователям, либо общему имуществу, если он возник в результате противоправных действий (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях; использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором. - аварии, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предотвратить или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.); - нарушения Собственниками п.п. 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 эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

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

6. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

6.1.1. Если решением Собственников на общем собрании управляющей организацией признается неудовлетворительной, Управляющей организацией выносится 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:

а) по решению общего собрания Собственников в случае:

соответствия с п.6.1.1. настоящего Договора, с письменным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее, чем за тридцать дней до расторжения Договора;

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

6.1.3. По соглашению Сторон.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. При наступлении 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 уведомлению Собственников в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения Договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электрические приборы к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу, либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников помещений в таком доме одному из данных Собственников помещений в таком доме, 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 переплат. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет. 6.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. 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 передает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицам, пользующимся помещением Собственника (наимателями), 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 помещений в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Подписанием настоящего Договора Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией персональных данных (фамилия, имя, отчество; адрес помещения, находящегося в собственности; год, месяц, дата и место рождения; адрес; семейное положение; профессия) в целях исполнения 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: управлением социальной защиты, органам опеки и попечительства, управлением городского хозяйства города Калуги и др. государственными образовательными учреждениями (детским домом) и др. учреждениям, действующим в интересах детей, недееспособных лиц и др.

8. Форс-мажор

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

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

9. Срок действия Договора

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

9.2. При наступлении 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. - 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.

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. Треования к качеству коммунальных услуг (Приложение 4)
7. Перечень и параметры качества коммунальных услуг (Приложение 5)
8. Предельные сроки устранения аварийных ситуаций с многоквартирным домом. (Приложение 6)
9. ПерIODичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества. (Приложение 7).

10. Адреса и реквизиты сторон:

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

Собственники помещений МКД
ул. Шухова, д.7, г. Калуги

Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги»

А.Е. Артамонов

«12» мая



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the name 'А.Е. Артамонов'.

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. Пухова, д. 7
 Количество этажей 5; количество квартир 120.
 Общая площадь многоквартирного дома кв.м; в том числе жилые помещения – 4549,9 кв.м.

Общее имущество к многоквартирному дому.
Раздел 1.

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

I Места общего пользования

1.	Лестничные клетки	Коридоры и подсобные помещения	Кв.м
2.	Коридоры и подсобные помещения		Кв.м
3.	Подвалы	За исключением помещений, оформленных в индивидуальную собственность.	Кв.м.
4.	Надстроенный этаж		Кв.м.

II

Инженерные коммуникации

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

III

Конструктивные элементы

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

IV

Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства

16.	В соответствии с планом земельного участка технического паспорта, а с момента формирования земельного участка в соответствии с данными кадастрового учета.	Кв.м. 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. Калуги» в лице директора Артамонова А.Е., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Пухова г. Калуги, именуемыми в дальнейшем «Собственники» о

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками:

• В состав общего имущества 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 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, 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, грузовой, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию 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 аварии 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 аварии 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 осуществляется также аварийным обслуживанием и устранением последствий аварии 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 аварии производится за счет средств Собственников.*

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

Приложение №3 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому 7, ул. Лукова, г. Калуга
 Приложение № 4 к постановлению
 Городской Думы г. Калуги
 от 16 июля 2008 г. № 113

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

N	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
1	2	3
1.1.	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	
1.1(1)	Содержание львовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов, жилые помещения в которых оборудованы газовыми котлами)	
1.1(2)	Содержание львовых и вентиляционных помещений в которых оборудованы газовыми котлами	
1.2.	Управление многоквартирными жилыми домами	

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 уровня 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 обеспечение надлежащего более одного жилого (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание в исправном состоянии конструктивных элементов для более одного жилого (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание водостоков, кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.д. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка случайного мусора. Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации. Прием и регистрация заявок населения. Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров системы водоотведения в жилых зданиях, поврежденный вводно-распределительных устройств, электрокабели.

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, входящем в состав общего имущества. 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, электропитание металлических решеток, укреплении окон подвальных помещений, слуховых окон, укреплении поручней.

Выполнение работ по содержанию львовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с правилами содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг, правами и обязанностями и обязанностями управляющей организации, предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и оказании иных услуг. Организация оказания услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, правами и обязанностями и обязанностями управляющей организации, предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и оказании иных услуг.

2.1.	Текущий ремонт конструктивных	1. Выполнение ремонтно-строительных работ по подержанию
2.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов	<p>2.1.1. Содержание и текущий ремонт лифтов</p> <p>1.10. Содержание мусоропроводов</p> <p>1.9. Содержание приливовой территории</p> <p>1.8. Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов</p> <p>1.7. Техническое обслуживание электрических сетей</p> <p>1.6. Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей</p> <p>1.5. Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения</p> <p>1.4. Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения</p> <p>1.3. Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей</p>
1.11.	Содержание и текущий ремонт лифтов	<p>Выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома.</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <p>организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;</p> <p>обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);</p> <p>обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>справочание ответственности за причинение вреда.</p>
1.10.	Содержание мусоропроводов	<p>Профилактический осмотр мусоропроводов. Удаление мусора с мусороприемных камер. Уборка мусороприемных камер. Уборка мусоропроводов. Мойка смесных мусоропроводников, загрузочных клапанов мусоропроводов. Мойка мусоропроводов. Уборка бункеров. Мойка нижней части створа и шибера мусоропровода. Уборка бункеров. Очистка и дезинфекция мусоропроводников. Устранение засоров.</p>
1.9.	Содержание приливовой территории	<p>Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи. В зимний период: подметание свежесыпавшего снега толщиной до 2 см; сдвигание свежесыпавшего снега от машинной до 2 см; сдвигание свежесыпавшего снега толщиной до 2 см; 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>
1.8.	Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов	<p>Обслуживание, техническое диагностирование и обследование систем газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и обеспечение работоспособность оборудования для более одного жилого и (или) нежилого помещения. Техническое обслуживание (1 раз в год) и внеплановых осмотров систем общедомового газопровода. Проверка исправности и смазка запирающих устройств на опуске к внутриквартирному газовому оборудованию.</p>
1.7.	Техническое обслуживание электрических сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации.</p> <p>Проверка заземления ванн.</p> <p>исправности канализационных вытяжек. Проверка заземления ванн.</p> <p>в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка незначительных неисправностей в системах водопровода и водопольдения, более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей оборудования холодного водоснабжения, канализации, общедомового оборудования электрических сетей освещения, замена и ремонт выключателей, патронов, мелких ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления и облоачки электросетей, замсы сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p> <p>2. Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</p>
1.6.	Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
1.5.	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
1.4.	Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
1.3.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
1.2.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
1.1.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
1.0.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
0.9.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
0.8.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
0.7.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
0.6.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
0.5.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
0.4.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
0.3.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
0.2.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>
0.1.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей сетей горячего водоснабжения</p>

корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Организация работ по приему, расчистке, расчистке и укладке платящей граждан за жилищные и коммунальные услуги.

5	<p>Уборка мест общего пользования (коридоры, лестничные площадки, лифты и т.д.)</p> <p>Многотканевая пропитка стен, дверей, плинтусов и потолков кабин лифта. Влажная пропитка стен, дверей, плинтусов на лестничных площадках и маршевых площадках, мест перед загрузочными камерами мусоропровода. Мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц.</p> <p>Мытье окон, обметание пыли с потолков. Влажное подметание</p>	
4	<p>Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водопроводом и местным водоснабжением (септиками)</p> <p>Вывоз жидких бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).</p>	
3	<p>Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой водоснабжения (оборудованы напорными туалетами - санузлами)</p> <p>Вывоз жидких бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).</p>	
2.2	<p>Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей</p>	
2.3	<p>Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения</p>	
2.4	<p>Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения</p>	
2.5	<p>Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей</p>	
2.6	<p>Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей</p>	
<p>Элементы жилищных зданий</p> <p>Эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундамента, усиление, восстановление проходов, откосов и входов в подвалы; ремонт и окраска покровной части фундамента.</p> <p>Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; замена элементов обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%.</p> <p>Перекрытие: частичная замена элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антикоррозийная и антигнилостная обработка, замена неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.</p> <p>Окна и двери: замена и восстановление элементов в подвалах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях. Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отделочных элементов в подвалах, лестничных, балконах, крыльях (зонты-козырьки) над входами в подвалы, подвалах, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отделочных элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отделочных элементов, восстановление отделочных элементов в подвалах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях.</p> <p>Внутридомовые и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отделочных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.</p> <p>Внутридомовые системы вентиляции, газопроводы, отопительные печи: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, газопроводов, отопительных печей. Специальные общедомовые технические устройства:</p> <p>замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специальными организациями (противопожарная сигнализация и т.п.). Организация оповещения о пожаре; техническое обслуживание автоматизированной системы автоматического обнаружения пожара, пожарной сигнализации и неисправностей электрических устройств, пожарной сигнализации и средств тушения пожара в многоквартирных домах этажности более 9 этажей. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматизированной системы внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление наружных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отхода, площадок и навесов для контейнеров, мусоропроводов. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, включая вырубку сухих, аварийных и поврежденных декоративных видов деревьев и кустарников с корневой пней, посадка трав.</p> <p>3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p> <p>Установка, замена и восстановление работоспособности отделочных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоснабжения, электрификации, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</p>		
	2.2	<p>Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей</p>
	2.3	<p>Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения</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 предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

2. Виды работ и услуг, перечисленные в пунктах 3, 4, 5, 7, 8 таблицы, выполняются при оборудовании многоквартирного дома соответствующими видами бланкоустройств, наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме соответствующего оборудования.

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

	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 шлюза, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подхожих к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Проверка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров теплового пункта. Определение соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии договорным условиям нормативным документам. Съем данных с теплового пункта с помощью персонального 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 шлюза 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 токочислителя через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.

<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>I Холодное водоснабжение</p>		
<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за такую расчетную услугу, размер платы за коммунальную услугу, определяемый за период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период, 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>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов в течение 1 месяца; 4 часа едновременно, 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 (СП 2.04.02-84*)</p>	<p>1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года</p>
<p>при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства о техническом регулировании не допускается</p>	<p>2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)</p>
<p>за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отнимающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; отнимающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водорозбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водорозборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>
<p>II Горячее водоснабжение</p>		
<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа едновременно, при аварии на тепловой мапистратии - 24 часа подряд. Продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с провозом ремонтных работ и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячей воды осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>
<p>за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водорозбора от</p>	<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке</p>

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Приложение №4 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г. По многоквартирному дому 7, ул. Луговая, г. Калуга 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.

* Первые электроснабжения не допускаются, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств
 ** Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании систем отопления и при
 условиях проживания граждан.
 Технологической запити и иного оборудования, обеспечивающего работу внутридомовых инженерных систем и безопасные

<p>свойств подаваемого газа требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)</p>	<p>требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>предела (независимо от показаний прибора учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальной услуги 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный за каждый день расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный за расчетный период за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный за каждый день предоставления коммунальной услуги (независимо от показаний прибора учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>13. Давление газа - от 0,012 МПа до 0,003 МПа</p>	<p>отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается</p>	<p>за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отключающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отключающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отключающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>не более 24 часов (суммарно) в течение отопительного периода: 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящих положений; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12°С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10°С</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха**: в жилых помещениях - не ниже +18°С (в угловых комнатах - +20°С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31°С и ниже +20°С; в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0,00 до 5,00 часов) - не более 3°С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5,00 до 0,00 часов) не допускается</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления: с чутыми датчиками - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>
<p>VI. Отопление</p>		

Приложение №5 к договору управления от № от «22» мая 2023г. По многоквартирному дому 7, ул. Лухова, г. Калуга.

Перечень и параметры качества коммунальных услуг

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования		Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ		
Протечки в отдельных местах кровли	1 рабочий день	
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отстойников и пр., расстройством их крепления)	5 рабочих дней	
СТЕНЫ		
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)	
Неплотность в дымоходах и газосходах	1 рабочий день	
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ		
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	1 рабочий день - в зимнее время - в летнее время	
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 рабочий день	
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА		
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)	
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ		
Трещины и неисправности в дымоходах и газосходах, могущие вызвать отравление жильцов ядовитыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 рабочий день (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)	
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
Течь в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 рабочий день	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их соединений (с фитингами, арматурой и приборами водоотвода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)	Немедленно	
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ		
Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы питания жилья 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 вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.	
Неисправности автоматов защиты стоек и питающих линий	3 ч.	
Неисправности системы электроснабжения, относящейся 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 приборов в местах общего пользования (черлаки, люминесцентные лампы, лампы общего пользования), 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

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

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка и оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Газоходы	1
2.	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	1
3.	Система холодного водоснабжения	по мере необходимости
4.	Система горячего водоснабжения	по мере необходимости
5.	Система водоотведения (канализации)	по мере необходимости
6.	Система внутреннего водоотвода с крыши дома	1
7.	Система центрального отопления	1
8.	Система электроснабжения: - осмотр общих сетей с поэтажной разводкой и проверка надежности соединений; - осмотр общих сетей с поэтажной разводкой и проверка надежности соединений; - осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с поэтажной разводкой и проверка надежности соединений; - осмотр осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, холл, подвалы, лифтовое освещение в подъездах); - проверка надежности соединений с заменой старых ламп и стартеров; - осмотр осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, холл, подвалы, лифтовое освещение в подъездах).	по мере необходимости в соответствии с техническими регламентами, а до их принятия в соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ), правилами техники безопасности и иными нормами, но не реже 1 раза в год

Примечания:
 1. В процессе осмотра ведется наработка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.
 2. Замена лампочек осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, холл, подвалы, лифтовое освещение в подъездах).