

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 16
ПО УЛ. РЫЛЕВА Г. КАЛУГИ
ОТ « 22 » МАЯ 2023 ГОД**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Рылева д.16 в виде, множества лиц, именное в дальнейшем Собственники, с одной стороны и Общества 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 г.
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, 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 актами Калужской области.

2. Цель и предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Собственники передают управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств собственников в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (состав общего имущества м.к.д. в соответствии с Приложением №1), а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
2.2. Управляющая организация по заданию Собственников, обязуется оказывать услуги, указанные в Приложении №3 к настоящему Договору и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию, поддержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу г. Калуга, ул. Рылева д.16 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

а) адрес многоквартирного дома г. Калуга, ул. Рылева д.16
б) номер технического паспорта БТИ - 5312 ;
в) год постройки 1966 г.;
г) этажность - 5 этаж;
д) количество квартир - 60 квартир, нежилые помещения -
е) общая площадь МКД - кв.м; в том числе жилые помещения - 2586,7 кв.м, нежилые помещения - кв.м
ж) степень износа по данным государственного технического учета 29% учета ;
з) год последнего капитального ремонта - не производится;
и) в состав общего имущества включается придомовая территория площадью 850,0 кв.м, кадастровый номер .

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологически правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, согласно Приложению №3 к

настоящему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. 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 Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленными качеством качества услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) отопление;
- г) 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 до момента 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 отсуствии 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 уведомления 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 недостатков. В установленных действующим законодательством сроки информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственников и Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставляемых коммунальными организациями ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, а в случае личного обращения – немедленно, согласно **Приложению №6** настоящего Договора.

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

3.1.17. Информировать Собственников и Пользователей об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме, не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.18. Обеспечить Собственников и Пользователей информацией о телефонных аварийных службах путем размещения объявлений на информационном стенде дома.

3.1.19. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников и вести

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

3.1.22. По требованию Собственников и Пользователей производить сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества 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. Представлять интересы Собственников помещений в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Предоставлять Собственникам или 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 пользование общего имущества либо части заключать соответствующие договоры. Средствами, поступившими на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, распоряжаться в соответствии с решением общего собрания Собственников.

3.1.28. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в сети Интернет. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предоплат, заявлений и жалоб Собственников, нанятого 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, указанным в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

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

3.2. Управляющая организация вправе: 3.2.1. В случае непредоставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о 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 показанных приборах 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, а также целостности на них пломб.

предоставленной Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по

фактическием количеству услуг.

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

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

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

3.2.7. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества собственников Многоквартирным домом, содержание переноса 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 (бесурсобережение, 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 средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

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

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

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

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

реального ущерба.

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

3.2.14. За отдельную от настоящего договора плату, при заключении Сторонами отдельных договоров, оказывать Собственнику и/или иным Пользователям 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 надстроек, пристройки, присоединения к существующим строениям жилых и нежилых помещений;

- оказывать услуги и/или иные Услуги, образующиеся у собственников и нанIMATEлей на нежилые (помещение и коммунальные услуги, образующиеся у собственников и нанIMATEлей на

3.2.15. Имеет право требовать по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое

Многоквартирного дома, либо лично Собственнику и Пользователям.

01.06.2023 г

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего

договора, действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. При заключении договоров сопозапользователя либо иного нанIMATEлей в период действия настоящего договора

Собственник мунципальных помещений обязан информировать нанIMATEлей об условиях настоящего

договора.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех

пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания

договора.

собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. В

случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги уплативать
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 взаимодествия с
Управляющей организацией и контроля исполнения ею своих обязательств.

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

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

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

3.3.8. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки предоставлять
в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации 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 установленных в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов,
приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование
сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или
конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования
в установленном порядке;

е) не затромбовать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не затромбовать и не
затрывать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и
помещения общего пользования;

ж) не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче
общего имущества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и
перепланировке помещения.

к) не допускать сброса сточных и бытовых отходов в систему канализации.
3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обозначены Управляющей организацией 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 (нанIMATEЛЯ и реквизицы организации, оформившей
право аренды), о смене ответственного нанIMATEЛЯ или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно
проживающих;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и
возможных режимов работы установленных в помещении(ях) приборов для определения расхода
газо-, водо-, электро- и теплоэнергии и другие данные, необходимые для определения расхода путем
обмеров (количества) потребляемых ресурсов.

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 (измерения, испытания, проверки) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по исполнению Договора.
3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по исполнению Договора сторонние организации, специалисты, эксперты должным образом соответствующее поручение собственником, оформленное в письменном виде.
3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае некачественной части услуг и/или невыполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по исполнению Договора.
3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении обязанностей.
3.4.7. Поручать вносить платежи по исполнению Договора нанятому арендатору/арендатору помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы за содержание общего имущества дома устанавливается в соответствии с постановлением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 16.07.2008г. №13 в действующей редакции с последующими изменениями внесенными изменениями в указанный нормативный акт.
4.2. Размер платы за текущий ремонт общего имущества дома составляет рублей копеек с 1 кв. м. и меняется в случае принятия изменений на общем собрании собственников.
4.3. В случае недостаточности денежных средств, накопленных по статье «текущий ремонт» для выполнения ремонтных работ, а так же для выполнения работ по предписаниям 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. №13 в действующей редакции с последующими изменениями внесенными изменениями в указанный нормативный акт.
4.5. Цена Договора включает в себя плату, установленную п.4.4., п.4.5., п.4.6. настоящего Договора.
4.6. Плата за содержание и ремонт помещений включает в себя плату:

- 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 фасадов и внутренних газопроводов;
- за ремонт конструктивных элементов жилых зданий;
- за ремонт инженерных сетей коммунальной;
- Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, поддержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (устанавливается по тарифам в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления или решением общего собрания Собственников).
- 4.5. Размер платы за содержание мест общего пользования распределяется исходя из объема коммунальных услуг (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление),

в соответствии с 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 и коммунальные услуги. Платы за жилое помещение и коммунальные услуги. 4.9. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

4.10. В выставленном с помощью системы ЕРЦ по поручению Управляющей организации платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета; задолженность Собственников, поквартально, 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 жилищных 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, предупредительным ущербом 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 доплате дополнительной оплаты текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится Собственниками и нанимателями в размерах и сроки, определенные 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 Каляжжской области.

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

5. Ответственность Сторон

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

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

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором. - аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.); - нарушения Собственниками п.п. 3.6, 4.9, настоящего Договора.

5.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и - действий (обстоятельств) непреодолимой силы, независящей от сторон (форс-мажор). Собственниками не приняты Собственниками решения по восстановлению его технических характеристик, Управляющая

организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатиремого оборудования 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 решение Собственников на общем собрании работа Управляющей организацией признается неудовлетворительной, Управляющей организацией выносится письменное предупреждение с изложением оснований 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 позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

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

6.1.3. По соглашению Сторон.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

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

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

6.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация в 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, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организацией, товариществу Собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребителю кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом Собственников помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанных в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

6.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между 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

распоржения Управляющей организацией обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет. 6.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. 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. Равная эквивалентности между обязательствам обременения и обременением имущества в многоквартирном доме, осуществляется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

В целях исполнения настоящего Договора Собственник не возражает против передачи вышеуказанных персональных данных третьим лицам (специализированным организациям) в целях начисления, приема и обработки платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, а так же определению кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлением ФССП, органам местного самоуправления; управлениями социальной защиты, органам опеки и попечительства, управлением городского хозяйства города Калуги и др. государственными образовательными учреждениями (детским домом) и др. учреждениями, 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 у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

8.3. Сторона, отказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращения 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 отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управление по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

9.3. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в сроки, указанные в п. 9.1. - с момента подписания настоящего Договора с первым Собственником, при наличии 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.

Приложение:

1. Список собственников МКД.
2. Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. (Приложение 1)
3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей устройств и оборудования между управляющей организацией и Собственниками. (Приложение 2)
4. Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение 3)
5. Размер платы за содержание жилого помещения (Приложение 3а)
6. Требования к качеству коммунальных услуг (Приложение 4)
7. Перечень и параметры качества коммунальных услуг (Приложение 5)
8. Предельные сроки устранения аварийных ситуаций с многоквартирным доме. (Приложение 6)
9. ПерIODичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества. (Приложение 7).

10. Адреса и реквизиты сторон:

Собственники помещений МКД
ул. Рыльева, д. 16, г. Калуга

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

Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга»

А.Е. Артамонов

«12» мая



АКТ

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

Управляющей организацией и Собственниками

Настоящий акт составлен между ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга» в лице директора Артамонова А.Б., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома г. Калуга, ул. Рылева д.16, именуемыми в дальнейшем «Собственники» и нижеизложенном:

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

• В состав общего имущества включаются инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенных 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 тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества не входят находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), именуемые отключающие устройства.

• В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, 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 и/или проходящим транзитом через жилое помещение нахождением входы из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств Собственников. 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 течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств Собственников. 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 производится за счет средств Собственников. В случае ограничения доступа к общим многоквартирным домам, Собственниками за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

3. При привлечении сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу, другим Собственникам, 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.

| | | |
|-------|--|---|
| | | <p>контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корпоратива разраба оплата услуг в соответствии с действующим законодательством. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Организация работ по приему, расчёту и учёту платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги.</p> |
| 1.3. | Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей | <p>Обслуживание, обследование и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживание центрального отопления и горячего водоснабжения в системах централизованного горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоподборников, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления.</p> |
| 1.4. | Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения | <p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение неисправностей в системах централизованного горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоподборников, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка систем централизованного отопления.</p> |
| 1.5. | Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения | <p>Обслуживание, обследование и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживания холодного водоснабжения в системах централизованного водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления обложки электрокабеля, замёрзшие сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка незначительных неисправностей в системах водопровода и водопотребления, более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей канализационных вытяжек. Проверка заземления ванн.</p> |
| 1.6. | Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей | <p>Техническое обслуживание электрических сетей</p> |
| 1.7. | Техническое обслуживание электрических сетей | <p>Обслуживание, обследование и наладка систем инженерного оборудования электрических сетей, обслуживание более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей электрооборудования в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена переключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления обложки электрокабеля, замёрзшие сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка незначительных неисправностей в системах водопровода и водопотребления, более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей канализационных вытяжек. Проверка заземления ванн.</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 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 общего газопровода. Проверка исправности и смазка запирающих устройств на опуске к внутриквартирному газопроводу.</p> |
| 1.9. | Содержание придомовой территории | <p>Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи. Зимний период: подметание свежесыпавшего снега толщиной до 2 см; сдвигание свежесыпавшего снега от тротуара; сдвигание свежесыпавшего снега в дни без снегопада; сдвигание свежесыпавшего снега в дни сильных снегопадов; очистка территории от наледи и льда; посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами. 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> |
| 1.10. | Содержание мусоропроводов | <p>Профилактический осмотр мусоропроводов. Удаление мусора с мусороприемных камер. Уборка мусороприемных камер. Уборка мусороприемных камер. Уборка мусоропроводов. Уборка мусороприемных камер. Уборка мусоропроводов. Уборка мусороприемных камер. Уборка мусоропроводов. Уборка мусороприемных камер.</p> |
| 1.11. | Содержание и текущий ремонт лифтов | <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 осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов); в том числе после замены элементов оборудования; страхование ответственности за причинение вреда.</p> |
| 2. | Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов | <p>Текущий ремонт конструктивных</p> |
| 2.1. | Текущий ремонт конструктивных | <p>1. Выполнение ремонтно-строительных работ по подержанию</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, 6, 7, 8 таблицы, выполняются при оборудовании многоквартирного дома соответствующими видами бытовых устройств, начиная в составе общего имущества в многоквартирном доме соответствующего обслуживания.

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.

| | | |
|----|---|---|
| 6. | Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета) | Проверка сохранности пломб, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подводящих к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Проверка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров тепловычислителя. Определение соответствия качества и количественных 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 пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета. |
| 8. | Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета) | Внешний осмотр и проверка правильности включения 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 отклонения качества коммунальной услуги</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:</p> <p>8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, при аварии в центральзованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения в связи с производством ремонтных работ в профилакических работ в централизованых сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.14.2496-09)</p> | <p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации</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 снижается на 0,15 процента размера платы, пропорциональной количеству оплаченного в период с применением Правил, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правил, 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>4. Беспробойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p> |
| <p>за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правил, размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p> | <p>давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора:</p> <p>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 колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p> | <p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора:</p> <p>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 колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p> |
| <p>при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p> | <p>отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p> | <p>2. Постоянное соответствие состава воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)</p> |
| <p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, пропорциональной количеству оплаченного в период с применением Правил, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правил, 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>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:</p> <p>8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, при аварии в центральзованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения в связи с производством ремонтных работ в профилакических работ в централизованых сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.14.2496-09)</p> | <p>1. Беспробойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года</p> |
| <p>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:</p> <p>8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, при аварии в центральзованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения в связи с производством ремонтных работ в профилакических работ в централизованых сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.14.2496-09)</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:</p> <p>8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, при аварии в центральзованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения в связи с производством ремонтных работ в профилакических работ в централизованых сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.14.2496-09)</p> | <p>1. Беспробойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года</p> |
| <p>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:</p> <p>8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, при аварии в центральзованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения в связи с производством ремонтных работ в профилакических работ в централизованых сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.14.2496-09)</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:</p> <p>8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, при аварии в центральзованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения в связи с производством ремонтных работ в профилакических работ в централизованых сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.14.2496-09)</p> | <p>1. Беспробойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года</p> |

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Приложение №4 к договору управления от 22.05.2023г
 По многоквартирному дому, г. Калуга, ул. Рыльева д.16
 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

| | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|
| <p>Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p> | <p>Предваренная законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С.</p> | <p>определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступлений от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.</p> | <p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p> | <p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p> | <p>при несоблюдении состава и свойств горячей воды производится оплата по тарифу за холодную воду. При нарушении требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании за каждый расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги неадекватного качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 10 Правил.</p> |
| <p>7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)</p> | <p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p> | <p>отклонение давления, отключаемого от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента расчетной суммы, исчисленной за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам. При давлении, отключаемом от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента расчетной суммы, исчисленной за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам. При давлении, отключаемом от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента расчетной суммы, исчисленной за такой расчетный период в соответствии с пунктом 10 Правил.</p> | <p>8. Беспрерывное круглосуточное водоснабжение в течение года</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)</p> | <p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента расчетной суммы, исчисленной за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.</p> |
| <p>9. Беспрерывное круглосуточное электроснабжение в течение года</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервируемых источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания</p> | <p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента расчетной суммы, исчисленной за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.</p> | <p>10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока от преобразователя напряжения и частоты электрического тока от преобразователя напряжения и (или) частоты электрического тока от преобразователя напряжения и (или) частоты электрического тока от преобразователя напряжения в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжений и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента расчетной суммы, исчисленной за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца</p> |
| <p>11. Беспрерывное круглосуточное газоснабжение в течение года</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента расчетной суммы, исчисленной за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.</p> | <p>12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании</p> | <p>отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании</p> | <p>Федерации о техническом регулировании</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)</p> | <p>не допускается</p> | <p>Платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов 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 не 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, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p> |
| VI. Отопление | | |
| <p>14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p> | <p>допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 Правил, указанной в пункте 15 Правил, указанной в пункте 15 Правил; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C</p> | <p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении нормативное превышение нормативной температуры - не более 4°C; температура в ночное время суток (от 0,00 до 5,00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5,00 до 0,00 часов) не допускается</p> |
| <p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха**:</p> <p>в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах -20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C);</p> <p>в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p> | <p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p> | <p>16. Давление во внутридомовой системе отопления: 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>* Первые электроснабжения не допускаются, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безопасную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан</p> <p>** Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений</p> | | |

Приложение №5 к договору управления от 22.05.2023г.
 По многоквартирному дому, г. Калуга, ул. Рыльева д.16

Перечень и параметры качества коммунальных услуг

| № | Перечень коммунальных услуг | Параметры качества | Предельные сроки устранения аварий | Телефоны аварийных служб |
|---|-----------------------------|--|------------------------------------|--------------------------|
| 1 | Холодное водоснабжение | Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/кв.см) | Не более 24 часов | |
| 2 | Горячее водоснабжение | Температура горячей воды в точке разбора не менее 50 градусов С | Не более 4 часов | |
| 3 | Водоотведение | Бесперебойное круглосуточное водоотведение | Не более 4 часов | |
| 4 | Электрообеспечение | Соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | Не более 24 часов | |
| 5 | Отопление | Давление по внутридомовой системе отопления не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см) | Не более 16 часов | |
| 6 | Газоснабжение | Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа | Не более 4 часов | 04 |

Телефон аварийной службы по устранению аварий на внутренних инженерных сетях: _____

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

| Неисправности конструктивных элементов и оборудования | | Предельный срок выполнения ремонта |
|--|---|--|
| КРОВЛЯ | | |
| Потечки в отдельных местах кровли | 1 рабочий день | 5 рабочих дней |
| Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, ответов и пр., расстройство их крепления) | 1 рабочий день | 5 рабочих дней |
| СТЕНЫ | | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки (с немедленным отражением опасной зоны) | 1 рабочий день |
| Неплотность в дымоходах и газоходах | 1 рабочий день | 1 рабочий день |
| ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ | | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконок | 1 рабочий день | 3 рабочих дня |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 рабочий день | 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) | 1 рабочий день |
| ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ | | |
| Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания | 1 рабочий день (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления) | 1 рабочий день |
| САНИТАРНО – ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ | | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах | 1 рабочий день | Немедленно |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водоотвода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоборудования) | Немедленно | Немедленно |
| ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ | | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. | При наличии резервного ввода в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 ч. | 3 ч. |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 ч. | 3 ч. |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 ч. | 3 ч. |
| Неисправности системы электроснабжения, относящейся к общему имуществу, аварийного порядка (короткое замыкание и т.п.) | Незамедлительно, но не более 3 ч. | Незамедлительно, но не более 3 ч. |
| Неисправности в системе освещения общественных помещений (с заменой ламп уличного освещения, ламп осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные марши, тамбур, техподполье), выключателей и конструктивных элементов светильников, электропроводки). | 3 рабочих дня (замена ламп мест общего пользования по заявке собственника производится незамедлительно)* | 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.

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

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.
2. Замена лампочек осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, технические подполья, углубление входов в подвезд).