

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 6
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 6
ПО УЛ. РЫЛЕВА, Г. КАЛУГА
ОТ «22» МАЯ 2023 ГОД.**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Рылева, д. 6 в виде, множества лиц, именуемые 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, Федеральным законодательством 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 безопасных условий проживания граждан, обеспечения наделёжками содержания общего имущества в многоквартирном доме (состав общего имущества м.к.д. в **Приложении №1**), а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
2.2. Управляющая организация по заданию Собственников, обязуется оказывать услуги, указанные в **Приложении №3** к настоящему договору и выполнять работы по надлежашему управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Рылева, д.6 предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанIMATEлям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон **Приложение 2**.

2.3. Характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома г. Калуга, ул. Рылева, д.6;
- б) номер технического паспорта БТИ 6476;
- в) год постройки - до 1979 г.;
- г) этажность - 9 этажей;
- д) количество квартир - 133 квартир, нежилые помещения -
- е) общая площадь МКД - кв.м; в том числе жилые помещения - 6611,6 кв.м, нежилые помещения - 460,7 кв.м
- ж) степень износа по данным государственного технического учета - %;
- з) год последнего капитального ремонта - ;
- и) в состав общего имущества включается придомовая территория площадью - кв.м, кадастровый номер -

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, согласно **Приложению №3** к настоящему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательствами, установленными Правителями предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества **Приложение №4** к настоящему договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

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

3.1.5. Обеспечить доставку Собственникам и Пользователям платежей до даты, указанной в пункте 10 статьи 3.1.6. Принимать от Собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и прочие услуги, а также плату за содержание помещений от всех Пользователей жилых помещений.

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

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации либо Собственников, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием данных документов. По решению Собственников обеспечивать изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Собственниками помещений.

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

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

3.1.12. Выполнять текущий ремонт общего имущества в объемах и сроки, определенные решением общего собрания Собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на счете Управляющей организации средств, перечисленных Собственниками на текущий ремонт.

3.1.13. Расматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленном 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 в период проведения работ с ненадлежащим качеством в период проведения работ 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 инвентарных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в соответствии 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 помещения.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников и Пользователей помещений (переводить ее иным лицам, в т.ч. организацией), 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 фактические 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 предожженных, заявлений и жалоб Собственников, нанIMATEлей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. Передавать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 3 рабочих дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организацией, товариществу Собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственников помещений в доме - одному из Собственников, указанного в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Собственникам начислений и осуществлений ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной Управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В случае непредоставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показании приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками сведений о показании приборов учета.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний инвентарных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставляемой Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по

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

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

3.2.6. Требуется платы от Собственников с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма. 3.2.7. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчет платежей и др.), до конца финансового года оставаться на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплатой доплат за коммунальные услуги 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 ремонта хранить на своих счетах и расходовать по решению общего собрания Собственников и (или) по решению Совета дома; 3.2.10. По решению Собственников использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений управляющей организацией может осуществляться лично, либо по поручениям организациями, находящимися в договорных отношениях с управляющей организацией с Советом дома.

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

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

3.2.13. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, установленном Правительством РФ. 3.2.14. За отдельную от настоящего договора плату, при заключении Сторонами отдельных договоров, оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов: - создание условий для содержания домашних животных и обустройства мест их выгула; - на основании решения общего собрания Собственников помещений жилого дома, осуществления надзорных функций, присваивания к существующим строениям жилых и нежилых помещений; - оказывать услуги и/или иные Услуги по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, либо лично Собственнику и Пользователям.

3.2.15. Имеет право требовать по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, образовавшиеся у собственников на 01.06.2023 г. 3.3. Собственники обязаны: 3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания. 3.3.2. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанIMATEЛЕЙ об условиях настоящего договора. 3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за пользование и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

4

случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги уплачивать

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

3.3.4. Решение 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(ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отлучении в городе более 24 часов, а в случае непредставления такой информации 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 Управляющую организацию копию свидетельства ретстрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон. При продаже (мене, дарении и т.п.) помещения 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 электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, дополняющие секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

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

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

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обозначены 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 временно проживающих;

- об изменении объемов потребления 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 объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;

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 уясствовать 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 неоканной части услуг и/или невыполнения 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 представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по договору на счета/арендатору/наймающему помещению 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 предписаниям ГЖИ по Калужской области, стоимость данных работ включается в квитанцию по жилищно-коммунальным услугам отдельной строкой.

4.4. Размер платы за обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, воды, электроэнергии устанавливается для Собственников помещений МКД в соответствии с постановлением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 16.07.2008г. №113 в действующей редакции с последующими 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 помещения включает в себя плату:

- за содержание коллективных 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 фасадов и внутридомовых газопроводов;
- 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 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 которым из общего объема потребленной коммунальной услуги вычитается общий расход по индивидуальным приборам учета и нормативы потребления, остаток объема распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади жилого (нежилого) помещения.

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

4.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками не позднее 25 числа месяца следующего за истекшим на основании 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; объем (количество) потребляемых 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; задолженности 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 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 Каляужской области.

4.15. Услуги Управляющей организации, 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. - аварии, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, пожар, кража и пр.); - нарушения Собственниками п.п. 3.3.6. и 4.9. настоящего Договора.

- действий (обстоятельств) непреодолимой силы, независящей от сторон (форс-мажор).

5.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не

принятия Собственниками решения по восстановлению его технических характеристик, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния системы эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, 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 работа Управляющей организацией признается неудовлетворительной, Управляющей организацией выносятся письменное предложение с изложением оснований и дается один месяц для улучшения работы, устранения указанных в письменном предложении 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 обязательств, вынесенного в соответствии с п.6.1.1. настоящего Договора, с письменным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее, чем за тридцать дней до расторжения договора;

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, 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 Собственников 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 доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной 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, указанного в решении общего собрания собственников помещений в таком доме 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

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

9.2. При отступлении 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.

9. Срок действия Договора

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: технологические 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 обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказать 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.

8. Форс-мажор

7.1. Все споры, возникшие 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 суденом порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Собственник муниципального имущества передает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещением Собственника (наимателами), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

7.3. Равнозначная эквивалентной ответственности между общедомовым обслуживанием и обслуживанием помещений в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Подписанием настоящего Договора Собственник даёт 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 определённому кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлением ФССП, органам местного самоуправления; управление социальной защиты, органам опеки и попечительства, управлению городского хозяйства города Калуги и др. государственными образовательными учреждениями (детским домам) и др. учреждениям, действующим в интересах детей, недееспособных лиц и др.

7. Особые условия

6.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника 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.

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. Рыльева, д. 6
Количество этажей 6; количество квартир 133.
Общая площадь многоквартирного дома кв.м; в том числе жилые помещения – 6611,6 кв.м.

Общее имущество к многоквартирному дому.

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

I

Места общего пользования

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

II

Инженерные коммуникации

7.	Внутримовые сети холодного водоснабжения, состоящие из стояков, от внешней границы стен многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых этажей, первых этажей многоквартирных домов, расположенных на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования на этих сетях.	имеется
8.	Внутримовые сети водоснабжения (канализации) от внешней границы стены многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	имеется
9.	Внутримовые электрические сети, состоящие из вводных шкафов, одно-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 противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирных домов, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	имеется
10.	Внутримовые сети горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования на этих сетях.	имеется
11.	Внутримовые системы 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.	Внутримовые и фасадные сети газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых этажей, первых этажей многоквартирных домов, расположенных на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования на этих сетях.	имеется

III

Конструктивные элементы

13.	Крыша.	---
14.	Отражающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, баллонные 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, паразиты 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 1

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 Арамонова А.Е., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома № 6 по ул. Рыльева г. Калуга, именуемыми в дальнейшем «Собственники» о

нижеисследующем:

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

- В состав общего имущества включаются инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на вводах в многоквартирный 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 расположенных на этих сетях, также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества не входят находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства.
- В состав общего имущества 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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию 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. аварии), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств Собственников.

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

5. В случае ограничения доступа к общим внутренним инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим, в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования осуществляется в сроки, указанные в смете, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств Собственников.

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

Приложение №3 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому 6 ул. Рыбаева, 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

№	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
1	2	3

1.1.	Содержание конструкций элементов жилых зданий	<p>1. Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям права и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также угроз безопасности жизни и здоровью граждан. Составление дефектных ведомостей. Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования помещений, и обслуживания общего жилого (или) нежилого помещения, и удовлетворительного технического состояния несущих конструкций дома. Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работу инженерных коммуникаций и конструкций жилых элементов для более одного жилого (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и систем водостока, осыпка 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 сучья и 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 конструкций трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров систем водоснабжения в жилых зданиях, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабели.</p> <p>3. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства (за исключением работ, указанных в пункте 2.1), а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Прочие работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагов, держателей, подготовка здания к праздникам, замена замков на дверях в подвалах, чердаки, электропитание металлических решеток, укрепление ограждений окон подвальных помещений, укрепление поручней.</p>
1.1(1)	Содержание дымовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов, жилых помещений в которых оборудованы газовыми котлами)	<p>Выполнение работ по содержанию дымовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации</p>
1.1(2)	Содержание дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов, жилых помещений в которых оборудованы газовыми котлами/котлами	
1.2.	Управление многоквартирным жилым домом	<p>Организация оказания всех услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных и предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, связанных с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление договорно-правовой деятельности. Осуществление</p>

2.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов	<p>контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Организация работ по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги.</p> <p>1.3. Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей</p> <p>Обслуживание, обследование и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления и горячего водоснабжения, оборудования централизованного отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых работ (регулировка трехходовых кранов, навивка салыников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоподборников, вентилей, запорных устройств, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, запорных устройств, запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления.</p> <p>1.4. Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения</p> <p>Обслуживание, обследование и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживания сетей холодного водоснабжения</p> <p>1.5. Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения</p> <p>1.6. Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей</p> <p>1.7. Техническое обслуживание электрических сетей</p> <p>Обслуживание, обследование и наладка систем инженерного оборудования электрических сетей, обслуживание более одного жилого и нежилого помещения, устранение неисправностей электрохозяйства в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых работ (смена перепрошитых электролампочек, устранение освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления обложки электрокабеля, меры по предотвращению изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации. Замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</p> <p>1.8. Техническое обслуживание фасадов и внутридомовых газопроводов</p> <p>Обслуживание, 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 внеплановых газопроводов. Проведение плановых (1 раз в год) и внеплановых осмотров систем газоснабжения.</p> <p>1.9. Содержание придомовой территории</p> <p>Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи. В зимний период: подметание свежесыпанного снега толщиной до 2 см; сдвигание свежесыпанного снега от тротуаров и наледи. В летний период: подметание свежесыпанного снега в дни сильных снегопадов; очистка территории от наледи и льда; посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами. В летний период: подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см; подметание территории в дни с сильными осадками; уборка газонов; очистка урн от мусора.</p> <p>1.10. Содержание мусоропроводов</p> <p>Профилактический осмотр мусоропроводов. Удаление мусора с мусороприемных камер. Уборка мусороприемных камер. Уборка мусороприемных частей ствола и шибера мусоропровода. Уборка бункеров, очистка и дезинфекция мусоропроводов. Устранение засоров.</p> <p>1.11. Содержание и текущий ремонт лифтов</p> <p>Выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома.</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <p>организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;</p> <p>обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);</p> <p>обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>в том числе после замены элементов оборудования лифта;</p> <p>лифтов, в том числе после замены элементов оборудования лифта;</p> <p>обеспечение ответственности за причинение вреда.</p>
----	---	---

2.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	<p>1. Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляция помещений, отстойки и входы в подвалы; ремонт и окраска полой части фундамента.</p> <p>Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%.</p> <p>Перекрытия: частичная смена отливных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антигнипирование и антипирирование; усиление несправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отливных элементов (приборов) и заполнения в подвесах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях. Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отливных участков. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подвалы, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отливных участков и элементов. Внутренняя отделка: замена, восстановление отливных участков, полов отливными участками в подвесах, технических помещениях, в других помещениях.</p> <p>Вспомогательных помещений.</p> <p>Внутренние газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отливных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.</p> <p>Внутренние системы вентиляции, отопительные печи: восстановление работоспособности вентиляционной системы вентиляции, газопроводов, отопительные печи.</p> <p>Газопроводы, отопительные печи. Специальные общедомовые технические устройства:</p> <p>замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.). Организация обслуживания систем автоматизированной сигнализации, систем оповещения и управления эвакуацией при пожаре, средств тушения пожара в многоквартирных домах этажностью более 9 этажей. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и средств тушения пожара в многоквартирных домах этажностью более 9 этажей. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и управления эвакуацией при пожаре.</p> <p>автоматизация.</p> <p>2. Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отливных, площадок и навесов для контейнеров, мусоросборников. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, выкопка валяк сухих, аварийных и потерявших декоративный вид деревьев и кустарников с корневой пней, посев трав.</p> <p>3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p> <p>Установка, замена и восстановление работоспособности отливных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, и электроснабжения, за исключением внутренних устройств и приборов.</p>
2.2.	Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей	<p>2.2. Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей</p> <p>2.3. Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения</p> <p>2.4. Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения</p> <p>2.5. Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей</p> <p>2.6. Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей</p>
3.	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой водопользования (оборудованы напорными туалетами - санузлами)	<p>Вывоз жидких бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).</p>
4.	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водопроводом и местным водопользованием (септиками)	<p>Вывоз жидких бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).</p>
5.	Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)	<p>Мытье окон, обметание пыли с потолков. Влагное подметание лестничных площадок и маршей, мест перед загрузочными камерами мусоропроводов. Мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц. Влагная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов.</p>

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 оборудования, наличием 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.

Примечание.

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.
7.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.
6.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Проверка сохранности пломб, маркировки. Проверка исправности прибора учета и 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. Определенное соответствие качества и параметров тепловых приборов тепловой энергии договорным условиям, нормативным документам. Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера. Расчет данных, алгоритма, оформление справок, распечатка архивов данных.
		Мытье пола кабины лифта. Влажная протирка стен, дверей, панелей на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов. Уборка площади перед входом в подъезд.

Приложение №4 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 по многоквартирному дому 6, ул. Рытсева, 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.

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

<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 перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги</p>	
<p>I. Холодное водоснабжение</p>		
<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, 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 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>подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 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 и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>2. Полное 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, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги (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 водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см.) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.); у водоразборных 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, 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>Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на трубопроводах инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения в связи с производством ремонтных работ в профилактических целях в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляются 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>

Условия выполнения работ по устройству систем отопления и при ** Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании систем отопления и при условии проживания граждан.

* Первая эксплуатационная нагрузка не допускается, если она может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безопасную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<p>соответствия с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>	<p>отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>12. Полное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)</p>
<p>Правила (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается</p>	<p>13. Давление газа - от 0,012 МПа до 0,03 МПа</p>
<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C</p>	<p>допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; температура в ночное время суток (от отключения, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, с учетом положений раздела IX Правил, с учетом положений раздела IX Правил</p>	<p>14. Беспрерывное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>
<p>за каждый час отклонения от установленного давления в течение расчетного периода, в котором суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на 0,1 процента размера платы, соответствующий период, размер платы за такой расчетный период, размер платы за такой расчетный период, с учетом положений раздела IX Правил</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленного значения не допускается</p>	<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18°C, в квартирах с температурой не более +20°C, в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>
<p>за каждый час отклонения от установленного давления в течение расчетного периода, в котором суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер 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>отключение лавления во внутридомовой системе отопления от установленного значения не допускается</p>	<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления: с члутыми ратиторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.); с системами конвекторного и панельного отопления, а также прочими отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления эксплуатационным давлением</p>

Условия выполнения работ по устройству систем отопления и при ** Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании систем отопления и при условии проживания граждан.

Приложение №5 к договору управления отле
По многоквартирному дому 6, ул. Рыльева, 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	Горячее водоснабжение	Температура горячей воды в точке разбора не менее 50 градусов С	Не более 4 часов	
3	Водоотведение	Бесперебойное круглогодичное водоотведение	Не более 4 часов	
4	Электрообеспечение	Соответствие напряжения, частоты стандартам действующим федеральным	Не более 24 часов	
5	Отопление	Давление по внутридомовой системе отопления не более 0,6 МПа (6 кгс/кВ.см)	Не более 16 часов	
6	Газоснабжение	Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	Не более 4 часов	04

Телефон аварийной службы по устранению аварий на внутренних инженерных сетях:

Приложение №6 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому 6, ул. Рыбцева, г. Калуги.

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

КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 рабочий день
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отливов и пр., расстройство их крепления)	5 рабочих дней
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 рабочий день
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	1 рабочий день
- в зимнее время - в летнее время	3 рабочих дня
Дверные заполнения (вахдные двери в подъездах)	1 рабочий день
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов львовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 рабочий день (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО – ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 рабочий день
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопада, канализации, горячего водоснабжения, централизованного отопления, газоснабжения)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключенные 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.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности системы электроснабжения, относящиеся к общему имуществу, аварийного порядка (короткое замыкание и т.п.)	Незамедлительно, но не более 3 ч.
Неисправности в системе освещения общественных помещений (с заменой ламп люминесцентных, ламп осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, технические), выключателей и конструктивных элементов светильников, электророзеток).	3 рабочих дня (замена ламп мест общего пользования по заявке собственника *незамедлительно)

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

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

№ л/п	Конструктивные элементы, отделка и оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	1 аэрозоли	1
2.	Вентиляционные каналы и шахты в зданиях вентшахты и оголовки	1
3.	Система холодного водоснабжения	по мере необходимости
4.	Система горячего водоснабжения	по мере необходимости
5.	Система водоотведения (канализация)	по мере необходимости
6.	Система внутреннего водопровода с крыши дома	1
7.	Система центрального отопления	1
8.	Система электроснабжения: - осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр общедомовых электрических сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распределительных шкафов с подтяжкой контактов и шинников из них в лаги и ржавчины; - осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактов и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр светильников с заменой стартеров.	по мере необходимости в соответствии с техническими регламентами, а до их принятия в соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ), правилами техники безопасности иными нормами, но не реже 1 раза в год

Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества
 По многоквартирному дому 6, ул. Рыбаева, г. Калуги.
 Приложение №7 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.