

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №**  
**МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 17**  
**ПО УЛ. СУВорова, г. КАЛУГИ**  
**от «22» мая 2023 год.**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Суворова, д. 17 в виде, множества лиц, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артамонова А.Е., действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования, протокол от «10» мая 2023 года.  
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.  
1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, иными актами субъектов Российской Федерации и правовыми актами Калужской области.

**2. Цель и предмет Договора**

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Собственники передают управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств собственников в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (состав общего имущества м.к.д. в Приложении №1), а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников, обязуется оказывать услуги, указанные в Приложении №3 к настоящему договору и выполнять работы по надлежашему управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Суворова, д. 17 предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанятых 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. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома г. Калуга, ул. ул. Суворова, д. 17
- б) номер технического паспорта БТИ : ;
- в) год постройки - 1981г.;
- г) этажность - 5 этажей;
- д) количество квартир - 70 квартир, нежилые помещения -
- е) общая площадь МКД - кв.м; в том числе жилые помещения - 3209,7 кв.м, нежилые помещения - 168,3 кв.м
- ж) степень износа по данным государственного технического учета - %;
- з) год последнего капитального ремонта - ;
- и) в состав общего имущества включается 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 действующими техническими регламентами, стандартами, правилами и норм, государственных санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, санитарными нормативами, иными правовыми актами.

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 Федерации, Уставными актами коммунальных услуг граждан, утвержденными Правительством Российской Федерации, установлением качества Приложение №4 к настопшему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителя и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

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

3.1.5. Обеспечить доставку Собственникам и Пользователям платежей до момента поступления в адрес Управляющей организации от Собственников платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги по договору с Уполномоченными организациями от всех Пользователей жилых помещений.

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

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации либо Собственников, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием данных документов. По решению Собственников обеспечивать изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсуствии 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 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. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В 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 коммунальными организациями коммунальных услуг, в период проведения работ по устранению таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, а в случае личного обращения – немедленно, согласно Приложению №6 к настоящему Договору.

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

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

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

3.1.19. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и по месту фактического пребывания

Обеспечить по требованию Собственников и Пользователей выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из долевой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.22. По требованию Собственников и Пользователей производить сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней 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 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 закононного 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 запросу документацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме посторонними лицами без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средствами, поступившими на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, распределяются в соответствии с решением общего собрания собственников. В отчете указываются фактические перемена, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню, соответствующие фактические перемена, количества и количества 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 помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленном порядке.

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 вночь выбранной управляющей организацией, товарности собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо непосредственно Управляющей организацией многоквартирным домом собственников, указанному в решении общего собрания собственников, либо способу управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, по выбору собственников помещений 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 осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вночь выбранной управляющей организацией.

### 3.2. Управляющая организация

3.2.1. В случае непредоставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показанных приборах 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, предоставляемой Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

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

3.2.5. Требовать от Собственников либо Пользователя полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения последними обязанностей 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 социального найма.

3.2.7. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества дома, содержание переняв работу и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества дома, содержанию помещений в доме, 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 дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество собственников расходов, связанных с содержанием работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплате работ и услуг по содержанию помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений, выполненные таких работ и услуг, осуществляемых за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных досках или входных дверях каждого подъезда.

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

3.2.10. По решению Собственников использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо по поручениям организации, находящейся 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 проинформировать собственников помещений, выполненные таких работ и услуг, осуществляемых за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных досках или входных дверях каждого подъезда.

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

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

3.2.14. За отдельную от общего 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 оборудования помещений мест их выгула; на основании решения общего собрания Собственников помещений жилого дома, осуществление работ по благоустройству помещений, пристройке к существующим строениям жилых и нежилых помещений; оказывать услуги по решению общих вопросов Собственника и Пользователя.

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. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан соблюдать правила пользования помещением и соблюдать условия настоящего договора.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех договорных условий. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и уплачивать в случае внесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги.

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 направляет в адрес Управляющей организации.

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

3.3.7. При неиспользовании помещений(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 помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в случае непредставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу.

3.3.8. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представлять в Управляющую организацию копию свидетельства права собственности на помещения и представлять 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 электрооборудование приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых ресурсов, приходившихся 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 выполнения работ или совершения 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 загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства работ в помещении 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 помещений.

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 обозначена плата Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанIMATEЛЯ (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанIMATEЛЯ (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанIMATEЛЯ или нанIMATEЛЯ граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно

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

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплооборудования и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в 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, специалистов, экспертов. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по исполнению Договора специалистов, экспертов должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае некачественной части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

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

**4. Цена Договора и порядок расчетов**

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

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

4.3. В случае недостаточности денежных средств, накопленных по статье «текущий ремонт» для выполнения ремонтных работ, а так же для выполнения работ по 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, электрической энергии устанавливается для собственников помещений МКД в соответствии с постановлением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 16.07.2008г. №113 в действующей редакции с последующими изменениями и дополнениями в указанный нормативный акт.

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

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

- за содержание конструктивных элементов жилых зданий;
- за содержание придомовой территории;
- за освещение (в том числе замена лампочек) помещений общего пользования;
- за управление жилым фондом;
- за услуги расчетно-кассового центра;
- за техническое обслуживание инженерных коммуникаций;
- за техническое обслуживание фасадов и внутренних газопроводов;
- за ремонт конструктивных элементов жилых зданий;
- за ремонт инженерных коммуникаций.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, поддержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (устанавливается по тарифам в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления или решением общего собрания Собственников).

4.5. Размер платы за содержание мест общего пользования распределяется исходя из объема коммунальных услуг (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, 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 жилищными 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 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; задолженности Собственников, квартирно, 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 утраты жизни и здоровья 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 нанIMATEлями 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, определяется 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 соответствующих нормативного правового акта Кабулжской 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; - неиспользованием 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, поджог, кража и пр.); - нарушения Собственниками п.п. 3.6. и 4.9. настоящего Договора.

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

технического состояния жилищно-эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

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

## 6. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

6.1.1. Если решением Собственников на общем собрании работа Управляющей организацией признается неудовлетворительной, Управляющей организацией выносятся письменные предложения с изложением обоснований и дается один месяц для улучшения работы, устранения указанных в письменном предупреждении недостатков.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

по решению общего собрания Собственников в случае невыполнения предупреждения, вынесенного в соответствии с п.6.1.1. настоящего Договора, с письменным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее, чем за тридцать дней до расторжения Договора;

способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения действия 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 действия 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 отступлении 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 установленном порядке по инициативе Управляющей организации по основанию, 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 действия договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входных в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электрические коды 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, товарный чек собственника жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу, либо индивидуальному предпринимателю, специализированному потребителю кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников помещений в таком доме, если данный собственник не указан, любому ответственному лицу 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



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

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

9.3. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в сроки, указанные в п. 9.1. - с момента подписания настоящего Договора с первым Собственником, при наличии 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: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Сторон Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обязательства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон 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 судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

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

7.3. Равнища эксплуатационной 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 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 уполномоченными (детским домом) и др. участвующим, действующим в интересах детей, недееспособных лиц и др.

## 7. Общие условия

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

6.10. Собственник распорядился о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счёт. расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить

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. Требуемая 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. Суворова, д. 17, г. Калуга.

*А.А. Демин*  
*А.А. Демин*  
*А.А. Демин*

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

Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга»

А.Е. Артамонов

«28» 10.08



Приложение №1 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
по многоквартирному дому 17, ул. Суворова, г. Калуга

**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. Суворова, д. 17  
Количество этажей 5; количество квартир 70.  
Общая площадь многоквартирного дома кв.м; в том числе жилые помещения – 3209,7 кв.м.  
Часть 1.  
Общее имущество к многоквартирному дому.

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

**1. Места общего пользования**

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

**II**

**Инженерные коммуникации**

7.	Внутримоновые сети холодного водоснабжения, состоящие из стояков, от внешних границ стен многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования на этих сетях.	Имеется
8.	Внутримоновые сети водоснабжения (канализации) от внешней границы многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	Имеется
9.	Внутримоновые 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 внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуализированных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	Имеется
10.	Внутримоновые сети горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, указанного отключающего устройства, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования на этих сетях.	Имеется
11.	Внутримоновая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях от внешней границы многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.	Имеется
12.	Внутримоновые и фасадные сети газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков от места соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования на этих сетях.	Имеется

**III**

**Конструктивные элементы**

13.	Крыша	
-----	-------	--

Приложение №2 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
По многоквартирному дому 17 ул. Суворова, г. Калуга

**АКТ**

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

**Управляющей организацией и Собственниками**

Настоящий акт составлен между ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги» в лице директора Артамонова А.Е., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома №17 по ул. Суворова г. Калуги, именуемыми в дальнейшем «Собственники» и нижеисследуем:

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

• В состав общего имущества включаются инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих вентилей, обратных клапанов и оборудования (общедомовых) приборов учета электроэнергии, системы автоматической пожарной сигнализации в противопожарного водопровода, грузовой, пассажирских и пожарных лифтов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных 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 в противопожарного водопровода, грузовой, пассажирских и пожарных лифтов, автоматические запирающие устройства дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

• 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 в противопожарного водопровода, грузовой, пассажирских и пожарных лифтов, автоматические запирающие устройства дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящихся в/или проходящим транзитом через жилое помещение:

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

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

Приложение №3 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
 По многоквартирному дому 17, ул. Суворова, г. Калуга  
 Приложение № 4 к постановлению  
 Городской Думы г. Калуги  
 от 16 июля 2008 г. N 113

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

Состав работ и услуг

Наименование работ и услуг

N	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
1	2	3
I.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	
I.1.	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	<p>1. Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечение соблюдения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также условий безопасности жизни и здоровья граждан. Составление дефектных ведомостей. Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, и обслуживания общего жилого и (или) нежилого помещения, и выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.д. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка случайного мусора. Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации. Прием и регистрация заявок населения. Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем ускоренной ликвидации повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующих аппаратуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров систем водоотведения в жилых зданиях, повреждении вводно-распределительных устройств, электробаза.</p> <p>3. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства (за исключением работ, указанных в пункте 2.1), а также иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектов, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.</p> <p>4. Прочие работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагодержателей, подготовка здания к праздникам, замена замков на дверях в подвалах, чердаки, электропроводные, укрепление металлических решеток, ограждение окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней.</p> <p>Выполнение работ по содержанию дымовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации</p>
1.1(1)	Содержание дымовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов, жилых помещений в которых оборудованы газовыми водонагревателями/котлами)	
1.1(2)	Содержание дымовых и вентиляционных каналов	

каналов многоквартирных домов, жилые помещения в которых оборудованы газовыми водонагревателями/котлами	1.2.	Управление многоквартирным жилым домом	<p>Организация оказания всех услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания 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, предоставления коммунальных и иных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, формирование фонда на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление договорно-правовой деятельности. Осуществление контроля за качеством предоставления коммунальных услуг, корректировка размера оплаты в соответствии с действующим законодательством. Финансирование обеспечения заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Организация работ по присуду, расходу, учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги.</p>	1.3.	Техническое обслуживание внутренних тепловых сетей	<p>Обслуживание, обеспечение, регулировка и наладка систем инженерного оборудования более одного жилого и (или) нежилого помещения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых работ (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотделителей, вентилей, задвижек, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления.</p>	1.4.	Техническое обслуживание внутренних сетей горячего водоснабжения	<p>Обслуживание, обеспечение, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей в системах водопровода и водоотведения, канализационных сетях. Проверка исправности канализационных вытжек. Проверка заземления ванн. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>	1.5.	Техническое обслуживание внутренних сетей холодного водоснабжения	<p>Обслуживание, обеспечение, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей в системах водопровода и водоотведения, канализационных сетях. Проверка исправности канализационных вытжек. Проверка заземления ванн. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>	1.6.	Техническое обслуживание внутренних сетей канализационных сетей	<p>Обслуживание, обеспечение, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей в системах водопровода и водоотведения, канализационных сетях. Проверка исправности канализационных вытжек. Проверка заземления ванн. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>	1.7.	Техническое обслуживание электрических сетей	<p>Обслуживание, обеспечение, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электрических сетей, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение неисправностей в помещениях общих пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых работ (смена перегоревших электролампочек различного освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оборудования электрокабеля, замкры противопожарной изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>	1.8.	Техническое обслуживание фасадов и внутренних газопроводов	<p>Обслуживание, техническое диагностирование и обследование систем газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и обеспечение работоспособность оборудования для более одного жилого и (или) нежилого помещения. Техническое обслуживание фасадов и внутренних газопроводов. Проведение плановых (1 раз в год) и внеплановых обмеров систем общедомового 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. В зимний период: подметание свежесвалившегося снега толщиной до 2 см; сдвигание свежесвалившегося снега от клеток от снега и наледи. В зимний период: подметание свежесвалившегося снега толщиной до 2 см; сдвигание свежесвалившегося снега от свешивания в дни без снегопада; сдвигание свежесвалившегося снега в дни сильных снегопадов; очистка территории от наледи и льда; посыпка территории песком или смесью песка с хлоридом натрия и льда; 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 загроможденных катанов мусоропроводов. Мойка емкостей мусоропроводов, мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода. Уборка бункера. Очистка и дезинфекция мусоропроводов. Устранение засоров.</p>
---	------	--	--	------	--	--	------	--	--	------	---	--	------	---	--	------	--	--	------	--	---	------	----------------------------------	---	-------	---------------------------	--

1.11.	<p>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 систем 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>обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>(лифтов), в том числе после замены элементов оборудования;</p> <p>страхование ответственности за причинение вреда.</p>
2.	<p>Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов</p> <p>элементов жилых зданий</p> <p>Текущий ремонт конструктивных элементов</p> <p>1. Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей зданий. Фундаменты: устранение местных деформаций;</p> <p>усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляция чердаков, отсоски и входы в подвалы; ремонт и окраска поцарапанной части фундамента.</p> <p>Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%.</p> <p>Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; установка неисправностей стальных, абестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Окна и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (проборов) и заполнения в подвалах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях. Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков.</p> <p>Лестницы, балконы, крыльцо (зонты-козырьки) над входами в подвалы, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отдельных участков. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отделочными материалами в подъездах, технических помещениях, в других общих помещениях.</p> <p>Вспомогательных помещениях.</p> <p>Внутренние системы газоснабжения:</p> <p>элементов внутренних систем газоснабжения.</p> <p>Внутренние системы вентиляции, газоды, отопительные печи;</p> <p>восстановление работоспособности внутримомовой системы вентиляции, газодов, отопительных печей. Специальные общие технические устройства:</p> <p>замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специалистами;</p> <p>предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.), организация обслуживания систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре; технического обслуживания автотехники (сигнализации оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автотехники дымоудаления).</p> <p>2. Текущий ремонт внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных площадок, хозяйственных площадок и площадок для игр, площадок и навесов для контейнеров, мусоропроводов. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадок и декоративный вид деревьев и кустарников с корневой пней, посея трав. 3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p> <p>2.2. Текущий ремонт внутримомовых тепловых сетей</p> <p>2.3. Текущий ремонт внутримомовых сетей</p> <p>горячего водоснабжения</p> <p>2.4. Текущий ремонт внутримомовых сетей</p> <p>холодного водоснабжения</p> <p>2.5. Текущий ремонт внутримомовых канализационных сетей</p> <p>2.6. Текущий ремонт внутримомовых</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 благоустройства, 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.

## Примечание.

3.	Сбор и вывоз жилищных бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой (оборудованы наливными)	нормами по мере накопления).	Вывоз жилищных бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).
4.	Сбор и вывоз жилищных бытовых отходов от жилых домов, оборудованных (септиками)	водопроводом и местным водопроводом	нормами по мере накопления).
5.	Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)	Мылка окон, обметание пыли с потолков. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, мест перед загрузочными камерами мусоропровода. Мылка лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц. Влажная протирка стен, дверей, плифонов и потолков кабин лифтов. Мылка пола кабин лифта. Влажная протирка стен, дверей, плифонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов. Уборка площадки перед входом в подъезд.	Проверка сохранности плиом, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подключения к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Протирка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ парметров тепловой энергии логированных устройств. Определение соответствия качества парметров документам. Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера. Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных.
6.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективными (общедомовым) прибором учета)	Проверка исправности 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.
7.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета	Внешний осмотр и проверка правильности включения токпреобразителя через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.
8.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективными (общедомовым) прибором учета)	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета	Внешний осмотр и проверка правильности включения токпреобразителя через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.







<p>снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, в соответствии с пунктом 101 Правил</p>		
<b>V. Исполнение</b>		
<p>допустимая продолжительность перерыва за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно) в течение 1 месяца не более 4 часов</p>	<p>11. Всперебное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>	<p>11. Всперебное круглосуточное свойство подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)</p>
<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, в соответствии с пунктом 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, в соответствии с пунктом 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленной за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества прибору учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>13. Давление газа - от 0,012 МПа до 0,003 МПа</p>	<p>12. Постоянное соответствие отклонение свойства подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>
<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отключения: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12°С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10°С</p>	<p>14. Всперебное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +18°С (в угловых комнатах - не ниже +20°С), в помещениях с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31°С и ниже +20°С (в угловых комнатах - не ниже +22°С); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>
<p>допустимая продолжительность перерыва за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отключения: не более 4 часов (суммарно) в течение расчетного периода, в котором произошло превышение указанного размера платы, размер платы за коммунальную услугу, определенный за такой расчетный период, снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, в соответствии с пунктом 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления: не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.); с чуткими радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.); панельного отопления, а также прочими caloriferами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см.);</p>

с приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения систем отопления теплоносителям	предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
--	--

\* Перевы электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защитой и иного оборудования, обеспечивающего работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

\*\* Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Приложение №5 к договору управления от № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
По многоквартирному дому 17, ул. Суворова г. Калуги.

### Перечень и параметры качества коммунальных услуг

№	Перечень коммунальных услуг	Параметры качества	Предельные сроки устранения аварий	Телефоны аварийных служб
1	Холодное водоснабжение	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/кв. см)	Не более 24 часов	
2	Горячее водоснабжение	Температура горячей воды в точке разбора не менее 50 градусов С	Не более 4 часов	
3	Водоотведение	Бесперебойное круглогодичное водоотведение	Не более 4 часов	
4	Электроснабжение	Соответствие напряжению, частоты стандартным	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 №17, ул. Суворова, г. Калуги.

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

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>		Пределный срок выполнения ремонта
<b>КРОВЛЯ</b>		
Потечки в отдельных местах кровли	1 рабочий день	
Повреждение системы организованного водостока (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления)	5 рабочих дней	
<b>СТЕНЫ</b>		
Утрата связи отштукатуренных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным отражением опасной зоны)	
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 рабочий день	
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>		
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	1 рабочий день	
- в зимнее время - в летнее время	3 рабочих дня	
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 рабочий день	
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>		
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)	
<b>ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ</b>		
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов льмовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 рабочий день (с немедленным прекращением эксплуатации до исправлений)	
<b>САНИТАРНО - ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>		
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 рабочий день	
Неисправности аварийного порыва трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоборудования)	Немедленно	
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>		
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.	
Неисправности во водо-распределительном устройстве, связанные с заменой преобразителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.	
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.	
Неисправности системы электроснабжения, относящиеся к общему имуществу, аварийного порыва (короткое замыкание и т.п.)	Незамедлительно, но не более 3 ч.	
Неисправности в системе освещения общественных помещений (с заменой ламп люминесцентных, ламп осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, технические), выключателей и конструктивных элементов светильников, электропроводки).	3 рабочих дня (замена ламп мест общего пользования по заявке собственника немедленно)*	

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

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

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка и оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Изоходы	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 общих сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр общих сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распределительных шкафов и щитков с удалением из них влаги и ржавчины; - осмотр ВРУ вводных и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр светильников с заменой стовпных ламп и стартеров.	по мере необходимости в соответствии с техническими регламентами, а их принятие в соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ), правилами техники безопасности и иными нормами, но не реже 1 раза в год

Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества  
 Приложение №7 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
 По многоквартирному дому 17 ул. Суворова, г. Калуга.