

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 38
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 38
ПО УЛ. СУВОРОВА, г. КАЛУГИ
ОТ «22» мая 2023 ГОДА.**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Суворова, д. 38 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.Б., действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования, протокол от «10» мая 2023 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Калужской области.

2. Цель и предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Собственники передают управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств собственников в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (состав общего имущества м.к.д. в Приложении №1), а также предоставления коммунальных услуг собственникам 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, поддержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Суворова, д.38 предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанятым и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон (Приложение 2).

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома г. Калуга, ул. Суворова, д. 38
- б) номер технического паспорта БТИ ;
- в) год постройки - до 1999 г.;
- г) этажность - 7 этаж;
- д) количество квартир - 32 квартир, нежилые помещения -
- е) общая площадь МКД - кв.м; в том числе жилые помещения - 3027,2 кв.м, нежилые помещения - 1128,5 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 Третьими лицами, Установленными Правителями Российской Федерации, Установленными коммунальными услугами, Управляющей организацией, утвержденными Правителями Российской Федерации, Установленными коммунальными услугами для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

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

3.1.5. Обеспечить доставку Собственникам и Пользователям платежей документов не позднее 10 числа месяца следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.6. Принимать от Собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги по договору с Уполномоченными организациями от всех Пользователей жилых помещений.

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

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

3.1.10. Проводить общий осмотр 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 объеме 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 указаний 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 соответствии с условиями настоящего договора, в течение одного из следующих способов: в письменной форме, не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата 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 информационных стендах 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 справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) издовой 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 фиксации 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 выдвигать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставления коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договорами неустоек (штрафов, пеней);

3.1.23. На основании заявки Собственников либо Пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещения Собственника.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников и Пользователей помещений (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения или наличия иного законного основания.

3.1.25. Предоставлять интересам Собственников помещений в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Предоставлять Собственникам или лицам уполномоченным им лицам по их запросам документацию, касающуюся управления многоквартирным домом, содержание, 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, распределяться 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 размещает указанный отчет в сети Интернет. В отчете указываются: соответствующие фактические перемена, 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 предположений, заявлений и жалоб Собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. Передавать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 3 рабочих дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу Собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственником по выбору способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, либо Собственнику помещения в доме. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных 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 индивидуальных приборов учета, а также целостности на них пломб.

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

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 собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчет платежей и др.), до конца финансового года оставаться на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на предстоящий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.9. Средства Собственников, оплаченные на проведение текущего ремонта хранить на своих счетах и расходовать по решению общего собрания Собственников (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 подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией по согласованию с Советом дома.

3.2.11. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения утраты жизни и здоровья 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 доске или входных дверях каждого подъезда.

3.2.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих или 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 оборудования мест их выгула;
- на основании решения общего собрания Собственников помещений жилого дома, осуществление надстройки, пристройки 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 муниципальных помещений обязан информировать нанIMATEлей об условиях настоящего договора.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

(количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов режимов работы установленных в помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-,

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных проживающих;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно ответственного нанимателя или арендатора;

ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене услуги возможна Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные управление Многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в - о заключенных договорах найма (аренды), в которых обозначена плата управляющей организации за

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

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

перешли на проверку помещения.

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

общего имущества Многоквартирного дома;

ж) не допускать производства работ в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещения общего пользования;

з) не допускать своими имуществами, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не устанавливать в установленном порядке;

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

воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой приходившихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с управляющей организацией;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, т.е. не

приборов отопления;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электрооборудование приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, дополняющие секции

а) не производить перенос инженерных сетей;

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

Собственника.

Сторон. При продаже (мене, дарении и т.п.) помещения извещать управляющую организацию о смене настоящих Договора, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по согласованию с управляющей организацией для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключивших

3.3.8. По требованию управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки предоставлять в причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу.

непредоставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, возместить обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в случае

3.3.7. При неиспользовании помещения(я) в Многоквартирном доме сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут

протокола общего собрания направить в адрес управляющей организации. Решение Собственника, оформленное в виде отклонения предложений управляющей организации. Решение Собственника, оформленное в виде

3.3.6. На общем собрании собственников рассматривать предложение управляющей организации, либо

указанные в п. 3.2.7. настоящего Договора, и принимать решение об утверждении размера платы, либо

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

3.3.4. Решение общего собрания назначить уполномоченное лицо на осуществление взаимодествия с управляющей организацией и контроля исполнения ею своих обязательств.

3.3.4. Решение общего собрания назначить уполномоченное лицо на осуществление взаимодествия с

что не освобождает Собственника и Потребителей от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, а также не освобождают Собственника и Потребителей от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги

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

(собственники нежилых помещений).

3.3.11. Обеспечивать доступ представителей управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоконченной или невыполненной 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 настоящему Договору.

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

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору 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 внесенными изменениями в указанный нормативный акт. **(Приложение 3а)** рублей копеек с 1 кв.м. и 4.2. Размер платы за текущий ремонт общего имущества дома составляет

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 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 фасадных и внутренних газопроводов;
- за ремонт конструктивных элементов жилых зданий;
- за ремонт имеющихся внутренних 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 (электрооснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление), в соответствии с которым из общего объема потребленной коммунальной услуги вычитается общий расход по индивидуальным приборам учета и нормативы потребления, остаток объема распределяется между всеми 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 вносятся 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 договора; сумма перерасчета; задолженности Собственников, кооперативно, по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг свыше трех месяцев; доходы и расходы дома. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.11. 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, плата 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 согласению Сторон.

5. Ответственность Сторон

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

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; авариях, 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.

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

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

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

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

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, электрическую документацию 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 на приобретение жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом Собственниками либо жилищно-строительному кооперативу, а также способу управления таким домом, если данный Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

6.4. В случае расторжения Договора, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

6.2. 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.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы нежелания его продлевать.

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

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.3. По соглашению Сторон.

Управляющая организация не отвечает.

окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые не позже чем за один месяц до прекращения Договора, в случае если Многоквартирный дом

6) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден

собрания;

месяц до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего

способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного

организации не позднее, чем за тридцать дней до расторжения Договора;

соответствии с п.6.1.1. настоящего Договора, с письменным уведомлением об этом Управляющей

по решению общего собрания Собственников в случае невыполнения предупреждения, вынесенного в

а) по инициативе Собственников в случае:

6.1.2. В одностороннем порядке:

Настоящий Договор может быть расторгнут:

предупреждения недостатков.

оснований и даётся один месяц для улучшения работ, устранения указанных в письменном

неудовлетворительной, Управляющей организацией выносится письменное предупреждение с изложением

действующим законодательством.

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

6. Порядок изменения и расторжения Договора.

законодательством.

Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в

которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества,

капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

технического состояния здания эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию, текущему и

организации не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от

принятия Собственниками решения по восстановлению его технических характеристик, Управляющая

Договора.

6.8. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7. Общие условия

7.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

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

7.3. Липа эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: технологические и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; терпистические 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 отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

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

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

9.3. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в сроки, указанные в п. 9.1. - с момента подписания настоящего Договора с первым Собственником, при наличии квоты общего собрания, предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации, оформленного протоколом общего собрания.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги»

А.Е. Артамонов

«28» мая 2023г.



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

Собственники помещений МКД
ул. Суворова, д.38, г. Калуги

10. Адреса и реквизиты сторон:

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

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. 38
 Количество этажей 7; количество квартир 32.
 Общая площадь многоквартирного дома кв.м; в том числе жилые помещения – 3027,2 кв.м.

Общее имущество к многоквартирному дому.

Часть I.

№ 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	Кв.м
1.			Кв.м
2.			Кв.м
3.	Подвалы		Кв.м
4.	Надстроенный этаж	За исключением помещений, оформленных в индивидуальную собственность.	Кв.м

II.

Инженерные коммуникации

7.	Внутримовые сети холодного водоснабжения, состоящие из стояков, от внешней границы стен многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	места
8.	Внутримовые сети водоотведения (канализации) от внешней границы стены многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	места
9.	Внутримовые электрические сети, состоящие из вводных шкафов, волно-распределительных устройств, аппаратура 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 двери подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидиальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	места
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 стояков, указанных в отключающих устройствах приборах учета, первых отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также внутренней разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	места
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.	места
12.	Внутримовые и фазные сети газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных в отключающих устройствах приборах учета, первых отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также оборудования и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	места

III.

Конструктивные элементы

13.	Крыша.	-----
14.	Отражающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балки и иные элементы несущих конструкций, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, парадные и иные отражающие несущие конструкции).	-----
15.	Отражающие несущие конструкции (включая несущие конструкции).	-----

IV.

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

16.	В соответствии с планом земельного участка технического паспорта, а с момента формирования земельного участка в соответствии с данными кадастрового учета.	Кв.м, включая застроенную территорию
-----	--	--------------------------------------

* Настоящие данные о составе общего имущества к многоквартирному дому приведены в соответствии с техническим паспортом № _____ составленным по состоянию на г _____

АКТ

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

Управляющей организацией и Собственниками

Настоящий акт составлен между ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги» в лице директора Арамонова А.Е., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома № 38 по ул. Суворова г. Калуги, именуемыми в дальнейшем «Собственники» и нижеизложенном:

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

- В состав общего имущества включаются инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих вентилей, обратных клапанов, а также механизмов, электрического, сантехнического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- В состав общего имущества включаются внутридомовые системы отопления, 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 системы дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пружинных, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

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

5. В случае ограничения доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования производится и также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий 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 аварий производится за счет средств Собственников*.

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

Приложение №3 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому 38, ул. Суворова г. Калуги
 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 общего имущества в многоквартирном доме	
1.1.1.	Содержание конструкций элементов жилых зданий	<p>1. Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Проведение технических осмотров и обходов отлечных элементов и помещений жилых домов, обеспечение своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям норм и технической эксплуатации жилищного фонда, а также утраты безопасности жизни и здоровью граждан. Составление эффективных рекомендаций. Обеспечение темпратурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, и обслуживания элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистки кровли и внутренних водосточков от мусора, травы, листьев, снега, наледи и т.д. Поддержание в порядке чердачных 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.</p> <p>2. Аварийное обслуживание. Прием и регистрация заявок населения. Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения аварийных систем трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров систем водоснабжения в жилых зданиях, поврежденный вводно-распределительных устройств, электрокабелей, электропроводов, укрепление металлических решеток, чердаки, укрепление металлических решеток, укрепление окон подвальных помещений, силовых окон, укрепление поручней.</p>
1.1(1)	Содержание львовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов, жилых помещений в которых оборудованы газовыми водонагревателями/котлами)	<p>Выполнение работ по содержанию львовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующими законодательством Российской Федерации</p>
1.1(2)	Содержание львовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов, жилых помещений 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 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, присоединения и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Формирование заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление логорно-правовой деятельности. Осуществление</p>

2.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	<p>1. Выполнение ремонтно-строительных работ по подержанию элементов жилищных зданий</p> <p>эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляция помещений, отмостки и входов в подвалы; ремонт и окраска покровной части фундамента.</p> <p>Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%.</p> <p>Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антидемпирование и антидемпирование; замена неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнения в подвесах, технических межквартирные помещения, в других вспомогательных помещениях. Перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов. Подъемные механизмы, в других общих помещениях. Подвезды, технические помещения, в других общих помещениях. Вспомогательные и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы газоснабжения. Внутренние системы вентиляции, газопроводы, отопительные печи: восстановление работоспособности вентиляционной системы в подъездах, газопроводы, отопительные печи. Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов специальных устройств: замена и восстановление элементов системы автоматизации предприятия (противопожарная сигнализация и т.п.). Организация обслуживания системы автоматизации, систем обеспечения о пожаре; технического обслуживания автоматизации дымоудаления. Обслуживание, обслуживание, устранение повреждений и неисправностей электротехнических устройств, пожарной сигнализации и средств тушения пожара в многоквартирных домах этажностью более 9 этажей. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматизации дымоудаления. Ремонт и восстановление внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление разгруженных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров, мусоросборников. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка декоративный вид деревьев и кустарников с корневой пней, посев трав. 3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p> <p>Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных сетей</p> <p>Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей</p> <p>Текущий ремонт внутридомовых сетей</p> <p>горячего водоснабжения</p> <p>Текущий ремонт внутридомовых сетей</p> <p>холодного водоснабжения</p> <p>Текущий ремонт внутридомовых сетей</p> <p>Текущий ремонт внутридомовых сетей</p> <p>канализационных сетей</p> <p>Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей</p> <p>3. Сброс и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой водоотведения (оборудованы надворными туалетами - санузлами)</p> <p>Сброс и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных Сброс и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водоотведением и местным водоотведением (септиками)</p> <p>Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.п.)</p>
3.	Сброс и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой водоотведения (оборудованы надворными туалетами - санузлами)	<p>Вывоз жидких бытовых отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).</p>
4.	Сброс и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водоотведением и местным водоотведением (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.п.)	<p>Мылка окон, обметание пыли с потолков. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, мест перед грузозащитными камерами мусоропроводов. Мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов.</p>

Примечание.

1. Текущий ремонт проводится по Перечню работ, рекомендованных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

2. Виды работ и услуг, перечисленные в пунктах 3, 4, 6, 7, 8 таблицы, выполняются при оборудовании многоквартирного дома соответствующими видами благоустройства, наличия в составе общего имущества многоквартирного дома соответствующего оборудования.

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

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. Протирка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров теплового счетчика. Определение соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии договорным условиям, нормативным документам. Съем данных с теплового счетчика с помощью переносного компьютера, адаптера. Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных.
		Матрє пола кабин лифта. Важная протирка стєн, дверей, плифонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов. Уборка плиошапки перед входом в подъезд.

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Приложение №4 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому 38, ул. Суворова, г. Калуги
 к Правилу предоставления коммунальных услуг
 собственникам и пользователям помещений в
 многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным
 постановлением Правительства Российской Федерации
 от 06.05.2011 № 354.

<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 отклонения качества коммунальной услуги</p>	<p>1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года</p>
<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за такой расчетный период коммунальную услугу за такой расчетный период, снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, в соответствии с приложением № 2 к Правилу предоставления коммунальных услуг утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; при аварии в 4 часа единовременно, при аварии в центральном инженерно-техническом обеспечении холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленных для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)</p>	<p>2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)</p>
<p>Правила предоставления коммунальной услуги за каждый день, исчисленный суммарно за расчетный период, в соответствии с приложением № 2 к Правилу предоставления коммунальных услуг утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX 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 0,3 МПа (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>за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления, при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, увеличивается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>
<p>допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, при аварии на тепловой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ремонтных работ и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>II. Горячее водоснабжение</p>	<p>II. Горячее водоснабжение</p>

<p>11. Всперебное крутосутное газоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, размер превышения указанного периода, в 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 Правилами, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)</p>	<p>отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение</p>	<p>за каждый час снижения электрической энергии, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с Правилами, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>9. Всперебное крутосутное электроснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*:</p> <p>2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;</p> <p>24 часа - при наличии 1 источника питания</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, размер превышения указанного периода, в 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 Правилами, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>8. Всперебное крутосутное водоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения:</p> <p>не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,</p> <p>4 часа одновременно (в том числе при авариях)</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоснабжения, размер превышения указанного периода, в 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 Правилами, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>III. Водоснабжение</p>		
<p>7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)</p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с Правилами, с учетом положений раздела IX Правил, снижается на размер платы, исчисленной за такой расчетный период в соответствии с Правилами, с учетом положений раздела IX Правил, с учетом положений пункта 101 Правил (независимо от показаний приборов учета) в суммарно за каждый день предоставляемой коммунальной услуги</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с Правилами, с учетом положений раздела IX Правил, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с Правилами, с учетом положений пункта 101 Правил (независимо от показаний приборов учета) в суммарно за каждый день предоставляемой коммунальной услуги</p>
<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:</p> <p>в ночное время (с 0,00 до 5,00 часов) - не более чем на 5 °С;</p> <p>в дневное время (с 5,00 до 00,00 часов) - не более чем на 3 °С</p>	<p>за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, в котором произошло отклонение, уменьшается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с Правилами, с учетом положений раздела IX Правил</p> <p>За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>

Приложение №5 к договору управления от № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому 38, ул. Суворова, г. Калуги.

Перечень и параметры качества коммунальных услуг

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

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

Приложение №6 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому 38, ул. Суворова, г. Калуга.

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования		Пределный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ		
Протечки в отливных местах кровли	1 рабочий день	
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отводов и пр., расстройство их крепления)	5 рабочих дней	
СТЕНЫ		
Утрата связи отливных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным отражением опасной зоны)	
Неплотность в дымоходах и газосходах	1 рабочий день	
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ		
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	1 рабочий день	
- в зимнее время - в летнее время	3 рабочих дня	
Дверные заполнения (входные 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 газосходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми 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 порыва трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)	Немедленно	
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ		
Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы питания жилища	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, относящийся к общему имуществу, аварийного порыва (короткое замыкание и т.п.)	Незамедлительно, но не более 3 ч.	
Неисправности в системе освещения помещений (с заменой ламп люминесцентных, ламп осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные марши, тамбуры, технические), выключателей и конструктивных элементов светильников, электропроводки).	3 рабочих дня (замена ламп мест общего пользования по заявке собственника производится незамедлительно)*	

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

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, техподполье, линейное освещение входов в подъезд)

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

Приложение №7 к договору управления № _____ от «22» мая 2023г.
 По многоквартирному дому 38, ул. Суворова, г. Калуга.
 Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества