

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №**  
**МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №14/2**  
**ПО УЛ. ТРУДА, г. КАЛУГА**  
**ОТ «22» мая 2023 год.**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Труда, д. 14/2 в виде, множества лиц, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артамонова А.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 наделёжашего 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 наделёжашему управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Труда, д.14/2 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. Труда, д. 14/2  
б) номер технического паспорта БТИ 6523;  
в) год постройки - 1973 г.;

г) этажность - 5 этажей;  
д) количество квартир - 53 квартир, нежилые помещения -  
е) общая площадь МКД - кв.м.; в том числе жилые помещения - 2675,2 кв.м, нежилые помещения - 84,4 кв.м  
ж) степень износа по данным государственного технического учета - 22 %;  
з) год последнего капитального ремонта - ;  
и) в состав общего имущества включается придомовая территория площадью - 1616 кв.м, кадастровый номер -

**3. Права и обязанности Сторон**

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 Требовавшими, установленными Правителями Правительства Российской Федерации, утвержденными Гражданами, Утвержденными Правительством Российской Федерации, установленными качества **Приложение №4. №5 к настоящему Договору** и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

3.1.4. Проводить 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 по платежным документам 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.

3.1.9. По решению Собственников обеспечивать изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Собственниками помещений. Изготовление общего имущества Многоквартирного дома, в том числе находящегося в жилых и нежилых помещениях, подготовке к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.1.12. Выполнять текущий ремонт общего имущества в объемах и сроки, определенные решением общего собрания Собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на счете Управляющей организацией 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 установлении действующим законодательством сроков 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 течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, а в случае личного обращения – немедленно, согласно **Приложению №6** настоящего Договора.

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

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

3.1.18. Обеспечить Собственников и Пользователей информацией о тарифах и о тарифах на услуги по ремонту помещений, а также о тарифах на информационные услуги.

3.1.19. Осуществлять учёт зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников и вести приём 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 счёта и (или) из долевой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Принимать участие в приёмке индивидиальных (квартирных) приборов учёта 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 учётом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

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

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

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

3.1.26. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию 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 счёт Управляющей организации от использования общего имущества собственников, распоряжаться в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.1.28. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчёт в сети Интернет. В отчёте указываются: соответствующие фактические перемены, количества и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений и жалоб собственников, нанятого, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. Передавать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 3 рабочих дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанного в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести выверку расчётов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счёт 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**

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

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидиальных приборов учёта, 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. 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 обязанностями допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Требуется платы от Собственников с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.2.7. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчет платы за 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 управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

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

3.2.10. По решению Собственников использовать безвозмездно нежилое помещение, относящееся к общему имуществу собственников для выполнения работ и работ 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 утраты имущества общего имущества 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 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 предоставления 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 содержание 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 надрезки, пристройки, осуществления строительства жилых и нежилых помещений; оказывать услуги иным образом по решению общего собрания Собственников помещений (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. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги уплачивать штрафной 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 взаимодействия с управляющей организацией и контроля исполнения ею своих обязательств.

3.3.5. В 30-ти дневный срок с момента получения от управляющей организации предположения 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 предположения, 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 собственников рассматривать предположения управляющей организации, указанные в п. 3.2.7. настоящего договора, и принимать решение об утверждении размера платы, либо отклонении предположения управляющей организации. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего собрания направляет в адрес управляющей организации.

3.3.7. При неиспользовании помещения(ий) в Многоквартирном доме сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его 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 имущество.

3.3.8. По требованию управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по согласению 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 приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с управляющей организацией;

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

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

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

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

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

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

к) не допускать сброса сточных вод 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 разрезе, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанIMATEЛЯ (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанIMATEЛЯ (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанIMATEЛЯ или арендатора;

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

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установочных 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 коммунальных сетей, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых 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 собственника, оформленное в письменном виде.

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

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

3.4.5. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от управляющей организации ежегодного представления 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.

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 котельной (общедомового) прибора учета тепловой энергии, воды, электроэнергии устанавливается для Собственников помещений МКД в соответствии с постановлением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 16.07.2008г. №113 в действующей редакции с последующими изменениями и дополнениями в указанный нормативный акт.

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

4.6. Плата за содержание и ремонт помещения включает в себя плату:

- за содержание 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 фасадных и внутренних газопроводов;
- за ремонт конструктивных элементов зданий;
- за ремонт имеющихся внутренних коммунальных сетей.

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

4.5. Размер платы за содержание мест общего пользования распределяется исходя из объема коммунальных услуг (электрообогрев, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление), в соответствии с которым из общего объема потребленной коммунальной услуги вычитается общий расход по индивидуальным приборам учета и нормативы потребления, остаток объема распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади жилого (нежилого) помещения.

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

4.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится собственниками не позднее 25 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных документов, предоставляемых уполномоченной 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. 4.10. В выставленном с помощью системы ЕРЦ по поручению Управляющей организации платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета; задолженность собственников, поквартально, по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг. В платежном документе также указывается: сумма потребленных коммунальных услуг и компенсаций расходов на оплату услуг 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, предупредительных мероприятий 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 дополнительной оплате текущего ремонта, либо иных работ, плата 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., 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 Калужской области. 4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению 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 собственников;

использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении специализированному потребителю коммунального хозяйства, а в случае непосредственного управления таким собственником жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному многоквартирному дому и управляющей им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников помещений и иным техническим средствам и оборудованию, необходимым для эксплуатации многоквартирного дома, в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на многоквартирном доме и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию соответствующим решениям.

6.5. В случае расторжения договора управляющей организацией в течение трех рабочих дней со дня уведомления собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими по основаниям, указанным в настоящем договоре, управляющей организацией одновременно с через один месяц с момента направления другой Стороной письменного уведомления.

6.3. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.2. При отступлении заявления одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия 6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

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 действия договора, в случае если Многоквартирный дом

6) по инициативе управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден

собраны;

месяц до прекращения действия 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 не достаточ.

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

неудовлетворительной, управляющей организацией выносится письменное предупреждение с изложением

6.1.1. Если решением собственников на общем собрании работа управляющей организацией признается

действующим законодательством.

6.1. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном

## 6. Порядок изменения и расторжения Договора.

законодательством.

Многоквартирный дом, возникший в результате ее действия 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 эксплутационного оборудования, и качество услуг по содержанию, текущему и

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

принятии собственниками решения по восстановлению его технических характеристик, управляющая

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

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

- нарушениями собственниками п.п. 3.6. и 4.9. настоящего договора.

предусмотреть или устранить эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

- аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

6.7. Расоржение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.8. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация уведомит 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. Особые условия**

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 помещениями Собственника (наимателем), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

7.3. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом оборудования и обслуживанием помещений в многоквартирном доме, определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Подписанием настоящего Договора Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией персональных данных (фамилия, имя, отчество; адрес помещения, находящегося в собственности; год, месяц, дата и место рождения; адрес; семейное положение; профессия) в целях 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 округа Кагули и др. государственными образовательными учреждениями (детским домом) и др. учреждением, действующим в интересах детей, недееспособных лиц и др.

**8. Форс-мажор**

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

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

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

**9. Срок действия Договора**

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

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора 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 идентифицичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложение:**

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

**10. Адреса и реквизиты сторон:**

Собственники помещений МКД  
ул. Труда, д. 14/2, г. Калуга

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

Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга»

А.Г. Артамонов

«22» мая





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

**АКТ**

Приложение №2 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
По многоквартирному дому № 14/2, ул. Труда, г. Калуга

Настоящий акт составлен между **ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга»** в лице директора **Арамонова А.Б.**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома, № 14/2 по ул. Труда 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, стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

• В состав общего имущества включается внутренняя система отопления, состоящая из стояков, обогреваемых элементов (радиаторы), имеющие отключающие устройства.

• В состав общего имущества включается внутренняя система вентиляции, состоящая из вводов, шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных питков и шкафов, осветительных устройств (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных питков и шкафов, осветительных устройств сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пусковых, 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 находящихся в них помещений.

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, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

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

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





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, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляция помещений, отстойки и входы в подвалы; ремонт и окраска потолочной 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, антистиривание и антипиривание; устранение несправностей стальных, асбестоцементных 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. Лестницы, балконы, крыльца (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 участками в подвалах, технических помещениях, в других помещениях вспомогательных. Внутренние и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.</p> <p>Внутренние системы вентиляции, газопроводы, отопительные печи: восстановление работоспособности вентиляций, систем вентиляции, газопроводов, отопительных печей. Специальные общедомовые технические устройства:</p> <p>замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств;</p> <p>предритиями (противопожарная сигнализация и т.п.). Организация обслуживания систем пожарной сигнализации, систем обслуживания систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре; технического обслуживания автоматизированных дымоудаления. Обслуживание, обслуживание, устранение повреждений и неисправностей электрических устройств, пожарной сигнализации и несправностей электрических устройств, пожарной сигнализации и средств тушения пожара в многоквартирных домах этажом более 9 этажей. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматизированных систем управления и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматизированных систем управления объектами благоустройства. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отхода, площадок и навесов для контейнеров, мусоропроводов. Устройство и восстановление газопроводов, посадка и замена деревьев и кустов, включая валяку сухих, аварийных и поврежденных декоративных деревьев и кустарников с корневой пней, посев трав.</p> <p>3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p>
2.2.	Текущий ремонт внутренних тепловых сетей	<p>2.3. Текущий ремонт внутренних тепловых сетей</p> <p>горячего водоснабжения</p> <p>2.4. Текущий ремонт внутренних тепловых сетей</p> <p>холодного водоснабжения</p> <p>2.5. Текущий ремонт внутренних тепловых сетей</p> <p>канализационных сетей</p> <p>2.6. Текущий ремонт внутренних тепловых сетей</p> <p>электрических сетей</p>
2.3.	Сбор и вывоз жилищных отходов от жилищных домов, не оборудованных системой (оборудованы напорными талетами - санузлами)	<p>Вывоз жилищных отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).</p>
4.	Сбор и вывоз жилищных отходов от жилищных домов, оборудованных водопроводом и местным водоснабжением (септиками)	<p>Вывоз жилищных отходов и слив (в соответствии с санитарными нормами по мере накопления).</p>
5.	Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)	<p>Мытье окон, обметание пыли с потолков. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, мест перед загрузочными камерами мусоропроводов. Мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц.</p>

1. Текущий ремонт проводится по Пречению работ, рекомендованных поставщиком в Посрострой 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, наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме соответствующего оборудования.

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

## Примечание.

8.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Внешний осмотр и проверка правильности включения токочислителя через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.
7.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.
6.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Проверка сохранности пломб, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подводящих к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Проверка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров тепловычислителя. Определение соответствия качественных параметров тепловычислителя. Съем данных с тепловычислителя с помощью нормативным документам. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Проверка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров тепловычислителя. Определение соответствия качественных параметров тепловычислителя. Съем данных с тепловычислителя с помощью персонального компьютера, адаптера. Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных.
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов. Мылка пола кабин лифта. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов. Уборка площадок перед входом в подъезд.

<p>Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и отклонения качества коммунальной услуги</p> <p>Допустимая продолжительность перерыва предоставления коммунальной услуги</p>	<p>Услуги</p> <p>отклонения качества коммунальной услуги</p>	<p>Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водозабора от температуры горячей воды в точке отключения 3 °С отступления от допустимых значений температуры горячей воды в точке</p>
<b>II. Горячее водоснабжение</b>		
<p>Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и отклонения качества коммунальной услуги</p> <p>Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды в течение отопительного периода, в котором произошло отключение давления</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>4. Беспрерывное круглосуточное горячее водоснабжение в течение перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в горячем водоснабжении в связи с производством ремонтных работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>
<p>Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и отклонения качества коммунальной услуги</p> <p>Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды в течение отопительного периода, в котором произошло отключение давления</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водозабора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,3 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>
<p>Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и отклонения качества коммунальной услуги</p> <p>Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды в течение отопительного периода, в котором произошло отключение давления</p>	<p>отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации не допускается</p>	<p>2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о регулировании температуры (СанПиН 2.1.4.1074-01)</p>
<p>Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и отклонения качества коммунальной услуги</p> <p>Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды в течение отопительного периода, в котором произошло отключение давления</p>	<p>отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации не допускается</p>	<p>1. Беспрерывное круглосуточное холодное водоснабжение в течение (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленных для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)</p>

### ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Приложение №4 к договору управления № от «22» мая 2023г. по адресу: г. Калуга, ул. Труда, д. №2 приложение №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг и пользования помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.



\* Первые электронаблюдения не допускаются, если они могут повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств тахнологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безопасную 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.

<p>12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и о технической безопасности (ГОСТ 5542-87)</p>	<p>отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>Учетом положений раздела IX Правил при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и о технической безопасности, снижаются на размер платы за коммунальную услугу, определенный в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный за каждый день предоставления услуги коммунальной услуги независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа</p>	<p>отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается</p>	<p>за каждый час периода наблюдения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отклоняющемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на 0,1 процента размера платы, исчисленного за такой расчетный период, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на 0,1 процента размера платы, суммарно за каждый день предоставления услуги коммунальной услуги независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p><b>VI. Отопление</b></p>		
<p>14. Беспрерывное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной температуры воздуха в жилых помещениях, указанной в пункте 15 настоящего приложения; температура воздуха в жилых помещениях - при температуре от +10°С до +12°С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10°С</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение размера платы за коммунальную услугу за такой расчетный период, снижается на 0,15 процента размера платы, суммарно за каждый день предоставления услуги коммунальной услуги независимо от показаний приборов учета, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха**:</p> <p>температура воздуха не ниже +18°С (в угловых комнатах - не ниже +20°С), в угловых комнатах - не ниже +22°С); в жилых помещениях - в жилых помещениях (обеспеченность 0,97) - 31°С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°С (в угловых комнатах - не ниже +22°С); в жилых помещениях - в жилых помещениях (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0,00 до 5,00 часов) - не более 3°С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5,00 до 0,00 часов) не допускается</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>
<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чуткими датчиками - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.); с системами конвекторного и панельного отопления, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см.); приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, предельное для постоянного заполнения системы отопления</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>Первые электронаблюдения не допускаются, если они могут повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств тахнологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безопасную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.</p> <p>** Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.</p>

Приложение №5 к договору управления от № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
 По многоквартирному дому 14/2, ул. Труда, г. Калуги.

**Перечень и параметры качества коммунальных услуг**

№	Перечень коммунальных услуг	Параметры качества	Презельные сроки устранения аварий	Телефоны аварийных служб
1	Холодное водоснабжение	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,03 МПа (0,3 кгс/кВ.см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/кВ.см)	Не более 24 часов	
2	Горячее водоснабжение	Температура горячей воды в точке разбора не менее 50 градусов С	Не более 4 часов	
3	Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное водоотведение	Не более 4 часов	
4	Электрообеспечение	Соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Не более 24 часов	
5	Отопление	Давление по 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 №14/2, ул. Труда, г. Калуга.

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	
Предельный срок выполнения ремонта	3 рабочих дня
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отделочных местах кровли	1 рабочий день
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, ответов и пр., расстройство их крепления)	5 рабочих дней
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отделочных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением 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 обрушению	5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)
<b>ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ</b>	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 рабочий день (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течь в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 рабочий день
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)	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 водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стоек и питающих линий	3 ч.
Неисправности системы электрооснабжения, относящиеся к общему имуществу, аварийного порядка (короткое замыкание и т.п.)	Немедлительно, но не более 3 ч.
Неисправности в системе освещения помещений (замена ламп	3 рабочих дня (замена ламп мест общего пользования по заявке собственника производится незамедлительно)*
Неисправности в системе освещения помещений (замена ламп (черлаки, люминесцентные лампы, люминесцентные лампы, лампы общего пользования), выключателей и конструктивных элементов светильников, электропроводки).	

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, уличное 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	по мере необходимости
4.	Система горячего водоснабжения	по мере необходимости
5.	Система водоотведения (канализации)	по мере необходимости
6.	Система внутреннего водопровода с крыши дома	1
7.	Система центрального отопления	1
8.	Система электроснабжения: - осмотр общих электрических сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр общих электрических сетей и этажных щитов с подтяжкой контактов и проверка надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактов с заменой светильников с заменой стареющих 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

#### Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества

Приложение №7 к договору управления № \_\_\_\_\_ от «22» мая 2023г.  
 По многоквартирному дому №14/2, ул. Труда, г. Калуга.