

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 16  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 16  
ПО УЛ. ТРУДА Г. КАЛУГИ  
от « 22 » мая 2023 год**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Труда д. 16 в виде, множества лиц, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артамонова А.Е., действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

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

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Федеральным законодательством Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Федерацией, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными актами Калужской области.

**2. Цель и предмет Договора**

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Собственники передают управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств собственников в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (состав общего имущества м.к.д. в многоквартирном доме), 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 надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Труда д. 16 предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанятым и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон Приложение 2).

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

(а) адрес многоквартирного дома г. Калуга, ул. Труда д. 16  
(б) номер технического паспорта БТИ - 6524;  
(в) год постройки 1975 г.;  
(г) этажность - 5 этажей;  
(д) количество квартир - 70 квартир, нежилые помещения -  
(е) общая площадь МКД - кв.м; в том числе жилые помещения - 3329,1 кв.м, нежилые помещения - кв.м

(ж) степень износа по данным государственного технического 18% учета;  
(з) год последнего капитального ремонта - не производился;  
(и) в состав общего имущества включается придомовая территория площадью 184,0 кв.м, кадастровый номер .

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация:**

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 требованными действующими техническими регламентами, стандартами, правилами и норм, государственных санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, иными правовыми актами.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, 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

настоющему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательствами, установленными Правителями Правительства Российской Федерации, установленного качества услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленным объемом, 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 платежных 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 организации либо

Собственников, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии

с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием данных

документов.

3.1.9. По решению Собственников обеспечивать изготовление технической документации по многоквартирному

дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на

изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Собственниками помещений.

3.1.10. Производить осмотры общего имущества многоквартирного дома, в том числе находившегося в жилых и

нежилых помещениях, подготовке к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим

законодательством Российской Федерации.

3.1.11. Направлять Собственникам предложение 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, определенных решением общего собрания

Собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных

на счете Управляющей организации средств, перечисленных Собственниками на текущий ремонт.

3.1.13. Расматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Пользователей, вести их учет, принимать

меры, необходимые для устранения указанных недостатков, в установленных сроки, вести учет

устранения указанных недостатков. В установленных действующим законодательством сроки информировать

заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственников и Пользователей о причинах и предполагаемой

продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставляемых коммунальными

услугами качества ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента

обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном

стендах 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, произвести перерасчет, платы за коммунальные

услуги в соответствии с действующим законодательством (Приложение №4).

3.1.17. Информировать Собственников и Пользователей об изменении размера платы за коммунальные

услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме, не позднее чем за

30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за

коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам

3.1.18. Обеспечить Собственников и Пользователей информацией о телефонных авариях путём

размещения объявлений на информационном стендах дома.

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

принимать участие в приемке индвидуальных (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 выдать акты, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договорами штрафов, пеней);

3.1.23. На основании заявки Собственников либо Пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесенного ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению 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 интересы Собственников помещений в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Предоставлять Собственникам или лицам по их запросу документацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме посторонними лицами без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средствами, поступившими на счет Управляющей организацией от использования общего имущества собственников, распоряжаться в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.1.28. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в сети Интернет. В отчете указываются: соответствие фактических переня, 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 предожений, заявлений и жалоб собственников, нанIMATEлей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

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

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору, составить акт выверки произведенных собственником начислений и 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 индвидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, информации,

предоставленной Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

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

3.2.5. Требовать от Собственников либо Пользователя полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения последними обязанности возместить стоимость ремонта, повреждения работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Требовать платы от Собственников с учетом прав и обязанностей 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 на общее собрание собственников помещений.

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

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

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

3.2.11. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана информировать 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 уведомлений на информационные доски или входных дверях каждого подъезда.

3.2.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и несения 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 реальной 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 действие в решении следующих вопросов: - создание условий для содержания домашних животных и обустройства мест их выгула; - на основании решения общего собрания Собственников помещений жилого дома, осуществление надзорных, приставных к осуществлению строением 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 и нанIMATEлей на 01.06.2023 г.

### 3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанIMATEлей об условиях настоящего договора.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех предоставляемых услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания

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

случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги уполномоченный 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. Решение общего собрания назначить уполномоченное лицо на осуществление взаимодействия с

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

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

протокола общего собрания направить в адрес Управляющей организации. 3.3.7. При неиспользовании помещения(ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в

случае непредоставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу. 3.3.8. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представлять в Управляющую организацию копию свидетельства ретрастации права собственности на помещения и

предъявить оригиналы для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон. При продаже (мене, дарении и т.п.) помещения известить Управляющую организацию о смене

Собственника. 3.3.9. Соблюдать следующие требования: а) не производить перенос инженерных сетей; б) не устанавливать, не подключать и не использовать приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, дополнительные

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или

конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке; е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не

загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче

общего имущества Многоквартирного дома; з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования; и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения. к) не допускать сброса сточных и бытовых отходов в систему канализации. 3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

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 нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (нанимованное и реквизиция организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих; - об изменении объема потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нем(ых) помещений(ях) потребляющих устройств

газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их



в соответствии с которым из общего объема потребленной коммунальной услуги вычитается общий расход по индивидуальным приборам учета и нормативы потребления, остаток объема распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади жилого (нежилого) помещения.

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

4.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками не позднее 25 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

4.8. Использование Собственниками и Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.9. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

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; задолженность Собственников, поквартально, по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг свыше трех месяцев; доходы и расходы дома. В платежном документе также указываются: сумма предоставляемых субсидий на оплату жилищных помещений и коммунальных услуг; размер предоставляемых льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.11. Изменение размера платы за оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, не производится в случае, если это связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупредительным ущербом или в результате действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. В случае, если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, либо о дополнении оплаты текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится Собственниками и нанимателями в размерах и сроки, определенных решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.13. Сумма начисленных в соответствии с п. 3.2.4., 3.3.3. настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта 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; использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором; - аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.); - нарушения Собственниками п.п. 3.3.6. и 4.9. настоящего Договора.

5.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не принятия Собственниками решения по восстановлению его технических характеристик, Управляющая

организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния системы отопления многоквартирного дома.

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

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

## 6. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

6.1.1. Если решение Собственников на общем собрании работа Управляющей организацией признается неудовлетворительной, Управляющей организацией выносятся письменное предупреждение с изложением оснований и дается один месяц для улучшения работы, устранения указанных в письменном предупреждении недостатков.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

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

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения действия настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

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

6.1.3. По соглашению Сторон.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

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

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

6.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения Договора управляющая многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для товаришества собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непоследовательного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанных в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

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

6.8. В случае переезда Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его



расторжения Управляющей организации обязана уведомить Собственников о сумме переплат. 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 (наимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.  
7.3. Равная эксплуатационной ответственности между общим имуществом оборудованном и оборудованном помещении 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 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: управление социальной защиты, органам опеки и попечительства, управление городского хозяйства города Калуги и др. государственными образовательным учреждением (детским домам) и др. Учреждением, действующим в интересах детей, несовершеннолетних 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; непредостереженные акты и иные независящие 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 обязательства непреодолимой силой 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 управление по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данными Договором.

9.3. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в сроки, указанные в п. 9.1. - с момента подписания настоящего договора с первым Собственником, при наличии кворума общего собрания, предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации, оформленного протоколом общего собрания.  
9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

2. Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества не выявляющегося 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. Лерпозичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества. (Приложение 7)

**10. Адреса и реквизиты сторон:**

Собственники помещений МКД  
ул. Труда д. 16

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



Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуги»  
А.Е. Артамонов  
«28» мая 2023г.

Приложение №1 к договору управления от 22.05.2023г.  
По многоквартирному дому, ул. Труда д.16 г. Калуги

**Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме**

Адрес многоквартирного дома:

Коллектив этажей 5 квартир: 70

г. Калуга, ул. Труда д. 16

Общая площадь многоквартирного дома 3473,2 кв.м, в том числе жилые помещения – 3329,1 кв.м

Часть I.

Общее имущество к многоквартирному дому.

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

**I.**

Места общего пользования

№ п/п	Лестничные клетки	Коридоры и подсобные помещения	Ползалы	Надстроечный этаж	Заклассифицированные помещения, оформленные в индивидиальную собственность.	Кв.м.	Кв.м.	Кв.м.	Кв.м.
1.	Лестничные клетки	Коридоры и подсобные помещения	Ползалы	Надстроечный этаж	Заклассифицированные помещения, оформленные в индивидиальную собственность.				
2.									
3.									
4.									

**II.**

Инженерные коммуникации

7.	Внутримоновые сети холодного водоснабжения, состоящие из стояков, от внешней границы стен многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых этажей многоквартирных домов, помещений в многоквартирных домах, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматических запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	имеется
8.	Внутримоновые сети водоотведения (канализации) от внешней границы стены многоквартирного дома до отводов внутриквартирной разводки от стояков.	имеется
9.	Внутримоновые электрические сети, состоящие из воздушных шкафов, одно-распределительных устройств, аппаратов защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации и запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	имеется
10.	Внутримоновые сети горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков, от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых этажей многоквартирных домов, помещений в многоквартирных домах, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматических запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей), от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	имеется
11.	Внутримоновые системы отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого отключающего устройства, расположенного на этих сетях от внешней границы стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.	имеется
12.	Внутримоновые и фасадные сети газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.	имеется
13.	Крыша.	
14.	Отражающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные отражающие несущие конструкции).	
15.	Отражающие несущие конструкции, обеспечивающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, паруса, парапеты и иные отражающие несущие конструкции).	

**III.**

Конструктивные элементы

13.	Крыша.	
14.	Отражающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные отражающие несущие конструкции).	
15.	Отражающие несущие конструкции, обеспечивающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, паруса, парапеты и иные отражающие несущие конструкции).	

**IV.**

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

16.	В соответствии с планом земельного участка технического назначения, 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 №

Приложение №2 к договору управления от 22.05.2023г  
По многоквартирному дому, ул. Труда д.16 г. Калуга

### АКТ

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

Управляющей организацией и Собственниками

Настоящий акт составлен между ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга» в лице директора Артамонова А.Е., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома № 3 по ул. Труда г. Калуга, 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 механического, электрического, сантарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

• В состав общего имущества включается внутренняя система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества не входят находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства.

• В состав общего имущества включается внутренняя система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней трассы, до индустриальных, 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 жилые помещения:  
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварии), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.  
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварии), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников 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 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 и 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 выход аварийной бригады не входит в платёж 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 22.05.2023г.  
 По многоквартирному дому, ул. Труда д.16 г. Калуги  
 Приложение №4 к постановлению  
 Ородской Думы г. Калуги  
 от 16 июля 2008 г. N 113

Итерьер 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

N	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
I	2	3
I.1.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	
1.1.	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	<p>1. Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечение их своевременное выявление и ответственности состояния общего имущества многоквартирного дома, а также утраты технической эксплуатации жилищного фонда, а также утраты безопасности жизни и здоровью граждан. Составление дефектных ведомостей. Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, и обеспечение безопасности технического состояния несущих конструкций дома. Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома. Содержание в исправном состоянии конструкторный червячного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и антресенных водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.д. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка случайного мусора. Выполнение мероприятий по предотвращению пожарной 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 повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров систем водоотведения в жилых зданиях, поврежденный водно-распределительных устройств, электроснабжения, поврежденных в пути 2.1), а также иных компонентов работ, указанных в пункте 2.1), а также иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектов, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.</p> <p>4. Прочие работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей типа, номеров домов, подъездов, флагодержателей, подготовка здания к праздникам, замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электрощитовые, укрепление металлических решеток, откосов окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней.</p>
1.1(1)	Содержание львовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов, жилых помещений в которых оборудованы газовыми котлами)	<p>Выполнение работ по содержанию львовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации</p>
1.1(2)	Содержание львовых и вентиляционных помещений в которых оборудованы газовыми котлами	
1.2.	Управление многоквартирным жилым домом	<p>Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах и предоставление услуг</p> <p>многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг</p> <p>обстоятельствам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и</p>



	(лифтов), в том числе после замены элементов оборудования; страхование ответственности за причинение вреда.	2.	<p>Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов</p> <p>2.1. Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий</p> <p>1. Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей зданий. Фундаменты: устранение местных деформаций.</p> <p>Усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; ремонт и ораска полой части фундамента.</p> <p>Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и ораска фасада при износе менее 50%.</p> <p>Деревянные: частичная замена отливных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение несправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена потолочных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отливных элементов (приборов) и запорных в полделах, технических помещений (квартиры) и других теплоотделочных помещений. Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отливных участков. Двери, подоконники, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в полделах, подвалы, лифтовые шахты: восстановление или замена отливных участков и элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отливных участков, полов отливными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых помещениях.</p> <p>Внутренние газовые и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отливных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения, отопительные печи: восстановление работоспособности вентиляционных систем, отопительные печи: восстановление работоспособности вентиляционных систем, отопительные печи.</p> <p>Устройство: замена и восстановление элементов и частей специальных технических устройств, выполняемых специалистами.</p> <p>Техническая (проектная) организация: организация, систем, оборудования, систем автоматизации пожарной сигнализации, систем обеспечения безопасности при пожаре, технического обслуживания автоматизации и мониторинга. Обслуживание, обслуживание поврежденных и замена элементов электротехнических устройств, пожарная сигнализация, обеспечение тушения пожара в многоквартирных домах этажностью более 9 этажей. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации, обеспечение безопасности устройств, пожарной сигнализации и мониторинга. Обслуживание, обслуживание поврежденных и замена элементов электротехнических устройств, обеспечение безопасности при пожаре, автоматизации лифтового оборудования.</p> <p>2. Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление поврежденных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и насаждений контейнеров, замеса деревьев и кустарников с корневой пней, посея трав. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p> <p>3. Замена элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, за исключением многоквартирных устройств и приборов.</p> <p>2.2. Текущий ремонт внутренних тепловых сетей</p> <p>2.3. Текущий ремонт внутренних тепловых сетей</p> <p>2.4. Текущий ремонт внутренних тепловых сетей</p> <p>2.5. Текущий ремонт внутренних тепловых сетей</p> <p>2.6. Текущий ремонт внутренних тепловых сетей</p> <p>3. Сор и вывоз жилищных бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой (оборудованы наливными тарами - санузлами)</p> <p>4. Сор и вывоз жилищных бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водопроводом и местным водоснабжением (септиками)</p> <p>5. Вывоз мусора с территории использования многоквартирного дома (жестячные банки)</p>
--	---	----	---

<p>мусоропроводов, Мятае лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лифтов. Мытье пола кабины 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>	
<p>Проверка сохранности лифтов, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подхожих к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Протирка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров теплоносителя. 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.</p>	<p>6. Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после обслуживания многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)</p>
<p>Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике учета. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора</p>	<p>7. Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после обслуживания многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)</p>
<p>Внешний осмотр и проверка правильности включения токприсемника через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.</p>	<p>8. Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после обслуживания многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)</p>

**Примечание.**

1. Текущий ремонт проводится по Перечню работ, рекомендованных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", для предупреджения 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 обслуживании многоквартирного дома соответствующими видами благоустройства, наличия 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.



Приложение №4 к договору управлению от 22.05.2023г.  
 По многоквартирному дому, ул. Труда д.16 г. Калуги  
 Приложение №2  
 к Правилам предоставления коммунальных услуг  
 в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденным  
 постановлением Правительства Российской Федерации  
 от 06.05.2011 № 354.

**ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и отклонения качества коммунальной услуги	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	I. Холодное водоснабжение
		<p>1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, при аварии в централизованной сети 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> <p>при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил</p>
		<p>2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)</p> <p>отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>
		<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водозабора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водозаборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p> <p>отклонение давления не допускается</p>
		<p>II. Горячее водоснабжение</p> <p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за расчетный период снижается на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</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; 4 часа единовременно, при аварии на трубопроводах перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ремонтных 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>11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца</p>		<p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения в течение года</p>
<b>А. Газоснабжение</b>		
<p>10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании и ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)</p> <p>Федерации о техническом регулировании</p>	<p>отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения в течение года</p>
<p>9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p> <p>электроснабжения*</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения при наличии 1 источника питания;</p> <p>2 часа - при наличии двух независимых источников питания;</p> <p>24 часа - при наличии 1 источника питания</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения в течение года</p>
<b>IV. Электроснабжение</b>		
<p>8. Бесперебойное круглосуточное водопотребление в течение года</p> <p>водопотребления</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водопотребления в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водопотребления в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водопотребления в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водопотребления в течение года</p>
<b>III. Водоснабжение</b>		
<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>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p> <p>техническом регулировании</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p>
<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водозабора требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p> <p>Федерации о техническом регулировании</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водозабора от температуры горячей воды в точке водозабора, 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>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p> <p>допустимая продолжительность перерыва водоснабжения в течение года</p>

Условия выполнения обязательств по утилизации отходов при проектировании систем отопления и при технологии прожигания газов.

\*\* Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании систем отопления и при технологии прожигания газов, обеспечивающего безопасную работу внутренних инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

\* Первая электрическая не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств системы отопления теплоснабжением.

<p>12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 55542-87)</p> <p>отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p> <p>2 к Правилам, снимается на размер платы, нечисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>отклонение давления газа более чем на 0,005 МПа не допускается</p> <p>превышение допустимого отклонения давления при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период составляет на 0,1 процента размера платы, определяемого за такой расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правилам, снимается на размер платы, нечисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>13. Давление газа - от 0,012 МПа до 0,003 МПа</p>
<p>14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p> <p>не более 24 часов (суммарно) в течение отопительного периода</p> <p>1 месяц;</p> <p>не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;</p> <p>не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C;</p> <p>не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления;</p> <p>не более 24 часов (суммарно) в течение отопительного периода</p> <p>1 месяц;</p> <p>не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;</p> <p>не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C;</p> <p>не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C</p>	<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха**:</p> <p>в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах -20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92 -31°C и ниже +20°C (в угловых комнатах - ниже +22°C);</p> <p>в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>
<p>16. Давление во внутримановой системе отопления:</p> <p>с манометрами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.);</p> <p>с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см.);</p> <p>с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоснабжением.</p>	<p>отклонение давления во внутримановой системе отопления от установленных значений не допускается</p> <p>давление во внутримановой системе отопления за каждый час отклонения от установленного значения в течение расчетного периода, в котором суммарно в течение расчетного периода, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правилам, снимается на размер платы, нечисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха**:</p> <p>в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах -20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92 -31°C и ниже +20°C (в угловых комнатах - ниже +22°C);</p> <p>в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>
<p><b>VI. Отопление</b></p>		
<p>16. Давление во внутримановой системе отопления:</p> <p>с манометрами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.);</p> <p>с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см.);</p> <p>с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоснабжением.</p>	<p>отклонение давления во внутримановой системе отопления от установленных значений не допускается</p> <p>давление во внутримановой системе отопления за каждый час отклонения от установленного значения в течение расчетного периода, в котором суммарно в течение расчетного периода, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определяемый за расчетный период в соответствии с пунктом 2 к Правилам, снимается на размер платы, нечисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>	<p>16. Давление во внутримановой системе отопления:</p> <p>с манометрами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.);</p> <p>с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см.);</p> <p>с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоснабжением.</p>

Приложение №5 к договору управления от 22.05.2023г.  
 По многоквартирному дому, ул. Труда д.16  
 Перечень и параметры качества коммунальных услуг

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

Телефон аварийной службы по устранению аварий на внутренних инженерных сетях:

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования		Предельный срок выполнения ремонта
<b>КРОВЛЯ</b>		
Протечки в отдельных местах кровли	1 рабочий день	
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отводов и пр., расстройством их крепления)	5 рабочих дней	
<b>СТЕНЫ</b>		
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным отражением опасной зоны)	
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 рабочий день	
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>		
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных подотес	1 рабочий день	
- в летнее время - в зимнее время	3 рабочих дня	
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 рабочий день	
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>		
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)	
<b>ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ</b>		
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов легковоспламеняющимися газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 рабочий день (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправлений)	
<b>САНИТАРНО – ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБУСЛОВЛЕНИЕ</b>		
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 рабочий день	
Неисправности аварийного порыва трубопроводов и их соединений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)	Немедленно	
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>		
Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы лифта в жилых домах 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 электрооснащения, относящиеся к обмену имуществу, аварийного порыва (короткое замыкание и т.п.)	Незамедлительно, но не более 3 ч.	
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп Уличного освещения, ламп осветительных приборов в местах общего пользования (черлаки, лестничные марши, тамбур, холл, коридоры), выключателей и конструкторивных 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.

Приложение №7 к договору управления от 22.05.2023г  
 По многоквартирному дому, ул. Труда д.16 г. Калуги

**Исриодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества**

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка и оборудование	Рассчетное количество осмотров в год
1.	1 этаж	1
2.	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях венпшахты и отловки	1
3.	Система холодного водоснабжения	по мере необходимости
4.	Система горячего водоснабжения	по мере необходимости
5.	Система водоотведения (канализация)	по мере необходимости
6.	Система внутреннего водопровода с крыши дома	1
7.	Система центрального отопления	1
8.	Система электроснабжения: - осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитов с полтжжкой контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактных соединений; - осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитов с полтжжкой контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактных соединений; - осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с полтжжкой контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактных соединений; - осмотр светильников с заменой стореших ламп и стартеров.	по мере необходимости в соответствии с техническими регламентами, а до их принятия в соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ), правилами техники безопасности и иными нормами, но не реже 1 раза в год

**Примечания:**

1. В процессе осмотра ведется запись нарушений, и исправляются мелкие дефекты.
2. Замена лампочек осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, технические, лишнее освещение входов в подъезды)