

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №**  
**МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 6/1**  
**ПО УЛ. ТРУДА Г. КАЛУГИ**  
**ОТ « 22 » МАЯ 2023 ГОД**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Труда д. 6/1 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 одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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

**2. Цель и предмет Договора**

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников, обязуется оказывать услуги, указанные в Приложении №3 к настоящему договору и выполнять работы по надлежашему управлению многоквартирным домом, содержанию, поддержанию ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, ул. Труда д. 6/1 предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее Пользователи), осуществлять иную эксплуатацию на достижение целей управления многоквартирным домом декларируемой 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. 6/1 ;
- б) номер технического паспорта БТИ - ;
- в) год постройки г.;
- г) этажность - ;
- д) количество квартир - ;
- е) общая площадь МКД - кв.м; в том числе жилые помещения - кв.м; нежилые помещения - кв.м;
- ж) степень износа по данным государственного технического учета : % учета ;
- з) год последнего капитального ремонта - не производился;
- и) в состав общего имущества включается придомовая территория площадью кв.м, кадастровый номер .

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологически правил и нормативов, жилищных нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, поддержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему, качеству, 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. Предоставить коммунальные услуги Собственникам и Пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества услуги граждан, утвержденными Правительством Российской Федерации 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) водоснабжение;
- д) электроснабжение;
- е) газоснабжение.

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

3.1.5. Обеспечить доставку Собственникам и Пользователям платёжных 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 обеспечить изготовление технической документации по многоквартирному дому при её 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 находящегося в жилых и нежилых помещениях, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.11. Направлять Собственникам предложения о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать: срок начала ремонта, необходимые объём 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 объёмах и сроки, определённые решением общего собрания Собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего Договора, в пределах накопленных на счете Управляющей организации средств, перечисленных Собственниками на текущий ремонт.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявки и жалобы Собственников и Пользователей, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учёт 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 организациями, ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних 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 №7.

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 платёжных 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 аварийных служб путем размещения объявлений на информационных стендах дома.

3.1.19. Осуществлять учёт зарезервированных граждан в жилых помещениях Собственников и вести







предоставленной 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, в том числе в размере, установленном жилищным кодексом Российской Федерации.

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

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

3.2.7. Ежегодно готовить предложения по установлению на очередной год размера платы за управление Многоквартирным Домом, содержание, текущий ремонт общего имущества собственников собственников Многоквартирного Дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений.

3.2.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (реуредоборещение, 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, отпущенные на проведение текущего ремонта хранить на своих счетах и расходовать по решению общего собрания Собственников (или) по решению Совета дома.

3.2.10. По решению Собственников использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подвластными 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 перечня работ и услуг, включенных в общий договор, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на информационных досках или входных дверях каждого подъезда.

3.2.12. При выявлении 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 обратится 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 отступную от настоящего Договора плату, при заключении Сторонами отдельных договоров, оказывать Собственнику и/или иным Пользователям согласие 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 надстроек, пристройки, присоединения к существующим строениям жилых и нежилых помещений;

- оказывать услуги и/или иные Пользователям согласия в решении следующих вопросов:

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 основании договора, либо лично Собственнику и Пользователям.

3.2.16. Имеет право требовать по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, образовавшиеся у собственников и нанIMATEлей на основании договора, либо лично Собственнику и Пользователям.

3.3.1. Обеспечивать 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 муниципальный образование обязан информировать нанIMATEлей об условиях настоящего договора.

3.3.3. Совершенно и полностью возместить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех платежей, в том числе и в случае иных платежей, установленных по решению общего собрания Пользователей услуг.

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

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

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

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



составляющих помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. В случае несвоевременного установления срока платы за жилищно-коммунальные услуги уплата осуществляется организацией пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника и Потребителей от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги. Решение общего собрания назначить уполномоченное лицо на осуществление взаиморасчетов с управляющей организацией и контроль исполнения ею своих обязательств.

3.3.4. В 30-ти дневный срок с момента получения от управляющей организации предложения проведения 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, порядке финансирования ремонта, о сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего собрания направляет в адрес управляющей организации.

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

3.3.7. При неиспользовании помещений(ы) в многоквартирном доме сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в случае 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 предоставлять управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал или копии. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению Сторон. При продаже (иной передаче) (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 технические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленных в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплату без согласования с управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не закрывать своим имуществом, оборудованием, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- ж) не допускать производства в помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

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

- к) не допускать сброса 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 организацией за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги ввозимые Собственником полностью или частично на нанIMATEЛЯ (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанIMATEЛЯ (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанIMATEЛЯ или арендатора;

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

- об изменении объема потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установлений в жилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств (газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их







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

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

4.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками не позднее 25 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных документов, представляемых 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 составленном с помощью системы ЕИЦ 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, по оплате общего имущества многоквартирного дома. В платежном документе также указываются: суммы, подлежащие списанию 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 составления платежного документа.

4.11. Изменение размера платы за оказание услуг и выполнение работ не влияет на качество и/или с перерывами, предоставляемыми установленными законодательством, не производится в случае, если это связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предотвращением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. В случае, если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, либо о пополнительной оплате текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится Собственниками и нанятыми в рамках и сроки, определяемые решением общего собрания собственников многоквартирного дома. Сумма начислений в соответствии с п. 3.2.4, 3.3.3, настоящего Договора недействительна в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Каляужской области.

4.15. Если Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отпelnую плату по взаимному согласию Сторон.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств 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;

- авариях, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить их причины, вызвавшие эти аварии (взрывы, пожары, кража и пр.);

- нарушения Собственниками п.п. 3.5.6, и 4.9, настоящего договора.

- действий (бездействия) непреодолимой силой, независящей от сторон (форс-мажор).

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



организация не несет ответственности за качество выполняемых работ, зависящим от технического состояния системы эксплуатации многоквартирного дома.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, в том числе за качество работ, выполняемых в многоквартирном доме, возмещая в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

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

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

6.1.1. Если решением Собственников на общем собрании работа Управляющей организацией признается неудовлетворительной, Управляющей организацией выносятся письменные предупреждения с изложением оснований и даты для улучшения работ, устранение 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 предупреждений, вынесенного в соответствии с п.6.1.1. настоящего Договора, о письменным уведомлением об этом Управляющей организацией не позднее, чем за тридцать дней до расторжения Договора;

- принятым общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решением о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения 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 настоящего Договора, в случае если Многоквартирный Дом окажется в состоянии, не позволяющем 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 осуществлении действия одной из Сторон с прекращением Договора по окончании срока его действия Договор считается прорванным на тот же срок и на тех же условиях.

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

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

6.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, в том числе в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, электронные копии доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества Собственников помещений и многоквартирного дома, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, а также выданные Управляющей организацией, товарноштучные материалы, мебель, бытовую технику, оборудование для жилищного или жилищно-строительного кооператива либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, 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 основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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



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

## 7. Особые условия

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

7.2. Ответственность жилищного имущества передается Управляющей организацией право требования исполнения обязательств жилищными собственниками помещений Собственника (наимателем), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

7.3. Равная ответственность между владельцами оборудования и оборудованием осуществляется в многоквартирном доме, осуществляется 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, номер 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 (спонсорам, организациям) в целях начисления, приема и обработки платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, а так же определенному кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлением ФССП, органам местного самоуправления; органам социальной защиты, органам опеки и попечительства, управление городского хозяйства города Калуги и др. государственными образовательными учреждениями (детским домом) и др. учреждениями, 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 исполнения не зависящих от волеизъявления обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: технологические непредвидимые при данных условиях обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам и природные катаклизмы, не связанные с явной неадекватностью Сторон Договора, военные действия; форс-мажорные случаи и иные независящие от Сторон обстоятельства 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 обстоятельство непреодолимой силы действует в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем не одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

## 9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на один год и действует в течение «01» июня 2021г.

9.2. При отпуске или временной задержке одной из Сторон с прекращением Договора управление 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. - 9.3. Управляющая организация действует в соответствии с 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.



**Приложения:**

- 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. Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества. (Приложение 7).

**10. Адреса и реквизиты сторон:**

Собственники помещений МКД  
ул. Труда, д.6/1, г. Калуга

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

Директор ООО УК «ЖРЭУ-6 г. Калуга»

А.А. Абрамов

«22» мая 2023



Handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.







АИТ

**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 Аргамонова А.Б., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома г. Калуга, ул. Труда д. 6/1, именуемыми в дальнейшем «Собственники» о

нижеизложенном:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между

Управляющей организацией и Собственниками:

- В состав общего имущества включаются внутренние инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояков, указанным отключающим устройством, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих вентилей на отводах внутриквартирной разводки от 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, 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 систем отопления (панелей), 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 щитов и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматическая закрывающаяся дверь подъезда многоквартирного дома, сети (кабели) 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 в общие сетям, устройствам и оборудованием находящимся или проходящим транзитом через жилое помещение:

- 3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварии), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.
- 5. В случае обращения Собственниками доступа в общие многоквартирным сетям, устройствам и оборудованием в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание производится в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии производится за счет средств Собственников.

6. При привлечении сторонних организаций производящих работы на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника или/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 аварии производится за счет средств Собственников.\*

В данном случае возрос аварийный брак не входит в план за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и оплачивается Собственником. Управляющей после возникновения Управляющей организацией ответственности за содержание общего имущества.















**Примечание.**

1. Текущий ремонт проводится по Перечню работ, рекомендованных Исполнителем в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 № 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, 5, 6, 7, 8 таблицы, выполняются при оборудовании многоквартирного дома соответствующими видами благоустройства, наличием в составе общего имущества в многоквартирном доме соответствующего оборудования.

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

	<p>включен в перечень. Уборка помещений перед вводом в эксплуатацию, отопительных приборов, котельных помещений, помещений многоквартирного дома (общедомовый прибор учета)</p> <p>энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективными приборами учета тепловой энергии (общедомовый прибор учета)</p> <p>Проверка от пыли, визуальный осмотр и запись показаний счетчика и запись показаний соответствия качества и параметров теплоносителя. Определение соответствия качества и параметров теплоносителя. Проверка, подтяжка резьбовых соединений электрических цепей. Проверка целостности учета и надежности прибора, маркировки. Проверка исправности прибора</p> <p>Проверка соответствия пломб, маркировки. Проверка исправности прибора</p> <p>Проверка наличия архива данных.</p> <p>Проверка наличия архива данных.</p>	<p>8.</p> <p>Обслуживание коллективного прибора учета (общедомовый прибор учета)</p> <p>Электронный прибор учета (после оборудования многоквартирного дома коллективными приборами учета)</p> <p>Визуальный осмотр и проверка правильности включения токочислителя через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.</p>
<p>7.</p> <p>Обслуживание коллективного прибора учета (после ввода в эксплуатацию прибора учета воды (общедомовый прибор учета))</p> <p>коллективных приборов (общедомовый прибор учета)</p> <p>услуг.</p>	<p>Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.</p>	
<p>6.</p> <p>Обслуживание коллективного прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективными приборами учета)</p>	<p>включен в перечень.</p>	



**ПРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Приложение №4 к договору управления от 22.05.2023г  
 по многоквартирному дому, г. Калуга, ул. Труда д. 6/1  
 к Правилам предоставления коммунальных услуг  
 собственников и пользователей помещений в  
 многоквартирных домах и жилых домах, утвержденным  
 постановлением Правительства Российской Федерации  
 от 06.05.2011 № 354

I. Холодное водоснабжение		II. Горячее водоснабжение	
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	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
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	Допустима продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов 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 для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды от преобладающей законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водозабора в многоквартирных домах и жилых домах: 0,3 МПа (3 кг/кв. см) до 0,6 МПа (6 кг/кв. см); у водозборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кг/кв. см)
1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустима продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, при аварии в централизованной сети инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.14.2496-09)	3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водозабора в многоквартирных домах и жилых домах: 0,3 МПа (3 кг/кв. см) до 0,6 МПа (6 кг/кв. см); у водозборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кг/кв. см)	4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водозабора требованиям законодательства Российской Федерации	5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водозабора требованиям законодательства Российской Федерации	5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водозабора требованиям законодательства Российской Федерации	5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водозабора требованиям законодательства Российской Федерации











Приложение №5 к договору управления от 22.05.2023г.  
По многоквартирному дому, г. Калуга, ул. Пудя д. 6/1

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	Теплое водоснабжение	Температура горячей воды в точке разбора не менее 50 градусов С	Не более 4 часов	
3	Водопотребление	Бесперебойное круглосуточное водопотребление	Не более 4 часов	
4	Электроснабжение	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



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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	
Протечки в отдельных местах кровли	1 рабочий день
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отводов и пр., расстройство их крепления)	5 рабочих дней
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 рабочий день
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитие 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 подъезд)	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>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 рабочий день
Неисправности аварийного порыва трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водоотвода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)	Немедленно
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключенных жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии резервного ввода в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанное с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности системы электроснабжения, относящихся к общему имуществу, аварийного питания (короткое замыкание и т.п.)	Незамедлительно, но не более 3 ч.
Неисправности в системе освещения помещений (с заменой ламп люминесцентных, ламп осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбур, технические), выключателей и конструктивных элементов светильников, электропроводки)	3 рабочих дня (замена ламп мест общего пользования по заявке собственника самостоятельно)*

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



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

№ п/п	Конструктивные элементы, отделки 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 (канализация)	по мере необходимости
6.	Система внутреннего водопровода с крышной лужай	1
7.	Система центрального отопления	1
8.	Система электроснабжения: - осмотр общих электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой проводов и проверка надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр общих электрических сетей в подвале и на чердаке, в т.ч. распределительных щитков с подтяжкой проводов и проверка надежности соединений и проверка ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактов соединений и проверка надежности заземляющих контактов и соединений; - осмотр светильников с заменой старых ламп и стартеров.	по мере необходимости в регламентах, 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:**

- В процессе осмотра ведется работа по налажке оборудования, и исправляется мелкие дефекты.
- Замена лампочек осветительных приборов в местах общего пользования (чердаки, лестничные площадки, лестничные марши, тамбуры, технические, уличное освещение входов в подъезды).