

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Тула, улица Макаренко, д.7

г. Тула, «02» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «ЗеленГрадъ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Савинова Олега Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Собственники помещений в многоквартирном доме №7 по улице Макаренко города Тулы, в лице председателя внеочередного общего собрания собственников помещений Сермяжко Антона Васильевича, наделенного полномочиями подписать настоящий договор на основании Протокола №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Тула, ул.Макаренко, д.7 от 26.02.2018 г., именуемые далее «Собственник» или «Собственники», а совместно с Управляющей организацией «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту «МКД»), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД и определены решением общего собрания Собственников.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются ГК РФ, ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" и другими правовыми актами, регламентирующими правоотношения в сфере управления многоквартирными домами, в т.ч. в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности и защиты прав потребителей, а также решениями общего собрания Собственников помещений в МКД.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в МКД лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Место исполнения настоящего Договора – многоквартирный дом, расположенный по адресу: **г. Тула, улица Макаренко, д.7**. Состав общего имущества МКД, в отношении которого Управляющей организацией будет осуществляться управление по настоящему Договору, определяется в соответствии с технической документацией на МКД с учетом норм действующего законодательства, в т.ч. Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", а также условий настоящего Договора. В состав общего имущества МКД могут включаться внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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 кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества МКД может включаться внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб,

водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другое оборудование, расположенное в этой системе. В состав общего имущества МКД может включаться внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги. В состав общего имущества МКД может включаться внутридомовая 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 МКД может включаться внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с настоящим пунктом Договора, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества МКД является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества МКД, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.3. Перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять Управляющая организация в МКД в рамках настоящего Договора, а также периодичность и сроки их выполнения (оказания) содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять Управляющая организация в МКД в рамках настоящего Договора, а также периодичность и сроки их выполнения (оказания), содержащиеся в Приложении № 2 к настоящему Договору, могут быть изменены с учетом предложений Управляющей организации исключительно по соглашению Сторон настоящего Договора, оформленному письменным дополнительным соглашением к настоящему Договору, подписанным Сторонами. Работы и услуги, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, Управляющая организация вправе выполнять (оказывать) как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц (подрядчиков(субподрядчиков), исполнителей (субисполнителей), для чего отдельного согласия Собственников (помимо настоящего Договора) не требуется.

2.4. Условия выполнения (оказания) Управляющей организацией работ (услуг) по управлению МКД и по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, не указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, согласовываются Сторонами в письменном дополнительном соглашении к настоящему договору, при этом указанные дополнительные работы (услуги) выполняются (оказываются) Управляющей организации за счет дополнительной платы к плате за содержание жилого помещения, утвержденной решением общего собрания Собственников помещения в МКД для перечня работ (услуг), указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. Срок действия Договора

3.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 год и действует с «01» мая 2018 года по «30» апреля 2019 года.
3.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников помещений в МКД по окончании срока действия настоящего Договора, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, о прекращении настоящего Договора, и(или) об изменении способа управления МКД и(или) о выборе иной управляющей организации в МКД настоящий Договор считается продленным (пролонгированным) на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Приступить к управлению МКД в соответствии с настоящим договором с «01» мая 2018 года.

4.1.2. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в МКД, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД.

4.1.3. Надлежащим образом осуществлять управление МКД, выполнять (оказывать) работы (услуги), указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.1.4. Осуществлять управление МКД, выполнять (оказывать) работы (услуги), указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, в пределах денежных средств, полученных от Собственников и лиц, указанных в ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – пользователи помещений в МКД) в качестве платы за содержание помещения по настоящему Договору.

4.1.5. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

4.1.6. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и пользователях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания Собственников помещений в МКД).

4.1.7. Осуществлять подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников помещений в МКД, в том числе:

4.1.7.1. Разработку (при необходимости) с учетом Минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

4.1.7.2. Осуществлять расчет финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, указанный в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.1.7.3. Осуществлять подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

4.1.8. Организовывать оказание услуг и выполнение работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в том числе:

4.1.8.1. Определять способ оказания услуг и выполнения работ.

4.1.8.2. Готовить задания для исполнителей, подрядчиков (субисполнителей, субподрядчиков) услуг и работ.

4.1.8.3. Выбирать исполнителей (субисполнителей) услуг и подрядчиков (субподрядчиков) работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

4.1.8.4. Заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД без отдельного согласия на это Собственников.

4.1.8.5. Заключать договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления Собственникам помещений в МКД и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных действующим законодательством).

4.1.8.6. Заключать иные договоры, направленные на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в МКД без отдельного согласия на это Собственников.

4.1.8.7. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями, подрядчиками (субисполнителями, субподрядчиками) этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

4.1.8.8. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями, подрядчиками (субисполнителями, субподрядчиками) услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

4.1.9. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

4.1.10. Организовывать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, в том числе:

- 4.1.10.1. Начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и общее имущество в МКД (в части платы за содержание помещения) в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.
- 4.1.10.2. Оформлять платежные документы и направлять их Собственникам и(или) пользователям помещений в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.
- 4.1.10.3. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по заключенным в письменной форме договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 4.1.10.4. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание помещения, предусмотренную действующим жилищным законодательством, в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 4.1.11. Обеспечивать Собственникам возможность осуществления контроля за исполнением решений общего собрания Собственников в МКД, выполнением перечня услуг и работ, указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору, достижением целей деятельности по управлению МКД, а именно:
- 4.1.11.1. Ежегодно предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год - не позднее марта месяца текущего года путем его размещения на официальном сайте в сети Интернет.
- 4.1.11.2. Раскрывать информацию о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.
- 4.1.11.3. Принимать и рассматривать заявки, предложения и обращения Собственников и пользователей помещений в МКД.
- 4.1.12. Приступить к предоставлению коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, не ранее даты начала поставки соответствующего коммунального ресурса по заключенному в письменной форме договору о приобретении коммунального ресурса между Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
- 4.1.13. Прекратить предоставление коммунальных услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, с даты расторжения настоящего Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного в письменной форме Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
- 4.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.
- 4.1.15. За тридцать дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.
- 4.1.16. Осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации, проживающих (пребывающих) в МКД, а также осуществлять подготовку необходимых для этих целей документов в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 4.1.17. Изменять размер платы за содержание помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.
- 4.1.18. Обеспечивать установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия Собственниками помещений в МКД решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание помещения, если иной срок не установлен таким решением.
- 4.1.19. Нести ответственность за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества в пределах границы общего имущества в МКД и границы внешних сетей инженерно-технического обеспечения МКД, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, т.к. организация, осуществляющая поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения МКД.
- 4.1.20. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
- 4.1.21. Представлять Собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме

работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта МКД (при принятии общим собранием Собственников решения о необходимости осуществления капитального ремонта МКД и об оплате расходов на проведение капитального ремонта МКД).

4.2. Управляющая организация обязана, помимо указанных в настоящем Договоре обязательств, исполнять и иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания Собственников.

4.3. Управляющая организация имеет право:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок, способ и сроки (в случае, если указанные сроки не установлены действующим законодательством и (или) не указаны в Перечне услуг и работ, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору) выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. с привлечением третьих лиц (подрядчиков, исполнителей (субподрядчиков, субисполнителей) без отдельного согласования с Собственниками.

4.3.2. Осуществлять расчеты с Собственниками и пользователями помещений в МКД при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности. При привлечении представителей для осуществления расчетов с Собственниками и пользователями помещений в МКД Управляющей организацией при взимании платы за содержание помещения, а ресурсоснабжающими организациями – при взимании платы за коммунальные услуги, согласие указанных субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

4.3.3. В установленном действующим законодательством порядке взыскивать с Собственников и (или) пользователей помещений в МКД, несвоевременно и (или) не в полном объеме вносящих в пользу Управляющей организации плату за содержание помещения, сумму неплательщиков, пеней и ущерба, причиненного несвоевременным и (или) неполным внесением указанной платы, в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.3.4. В случае истечения срока нормативной эксплуатации МКД (общего имущества МКД) оказывать услуги и выполнять работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, в зависимости и с учетом фактического технического состояния МКД (общего имущества МКД).

4.3.5. Требовать от Собственников и пользователей помещений в МКД исполнения своевременно и в полном объеме обязательств, предусмотренных действующим законодательством, а также условиями настоящего Договора. Исполнитель вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги – через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

4.3.5.1. Письменное предупреждение (уведомление) потребителя о приостановлении или ограничении предоставления коммунальной услуги, помимо способов указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, может быть направлено Управляющей организацией любым доступным способом связи с Потребителем, который обеспечит наличие у Управляющей организации доказательств направления такого предупреждения (уведомления) потребителю (в том числе по адресу указанному потребителем и др.).

4.4. Управляющая организация имеет, помимо указанных в настоящем Договоре прав, и иные права, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания Собственников.

4.5. Собственники обязаны:

4.5.1. Своевременно (ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем) и полностью вносить в пользу Управляющей организации плату за содержание помещения и коммунальные услуги, а в пользу ресурсоснабжающих организаций – плату за коммунальные услуги (при принятии соответствующего решения общим собранием собственников помещений за исключением коммунальных услуг потребленных при использовании общего имущества многоквартирного дома) на основании предъявленных ими платежных документов и нести ответственность за несвоевременное и (или) не в полном объеме внесение указанной платы.

4.5.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.5.3. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб

немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в службу, указанную Управляющей организацией.

4.5.4. Допускать представителей Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца (если иная периодичность не установлена действующим законодательством), для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ в отношении общего имущества в МКД - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.5.5. Допускать представителей Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных соответствующими потребителями сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, предусмотренном действующим законодательством, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца (если иная периодичность не установлена действующим законодательством).

4.5.6. Информировать Управляющую организацию в письменной форме об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.5.7. Информировать Управляющую организацию в письменной форме об изменении собственника (собственников) помещений в МКД не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений с представлением подтверждающих документов.

4.5.8. Своевременно осуществлять за свой счет капитальный ремонт общего имущества МКД.

4.5.9. Поддерживать принадлежащие им жилые (нежилые) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества в МКД.

4.5.10. Своевременно проводить общие собрания Собственников по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания Собственников, в т.ч. в целях принятия решений о проведении капитального ремонта МКД, о проведении текущего ремонта общего имущества в МКД, об утверждении платы за содержание помещения по истечении периода действия утвержденной платы за содержание помещения и т.д.

4.5.11. Немедленно принимать меры по устранению выявленных дефектов в случае, если физический износ общего имущества МКД достигнет установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не будет обеспечивать безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц в МКД, государственного или муниципального имущества в МКД (при наличии).

4.6. Собственники обязаны, помимо указанных в настоящем Договоре обязательств, исполнять и иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания Собственников.

4.7. Собственники (пользователи помещениями в МКД) не вправе в т.ч.:

4.7.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки.

4.7.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации и теплоснабжающей организации (при централизованном теплоснабжении).

4.7.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом) помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД (при централизованном теплоснабжении).

4.7.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета (при централизованном теплоснабжении).

4.7.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 15 градусов Цельсия.

4.7.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.7.7. Выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.

4.7.8. Бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные

предметы, а также другие предметы и вещи, которые могут засорить канализацию.

4.7.9. Допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру.

4.7.10. Пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.

4.8. Собственники вправе:

4.8.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.8.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых услуг и выполняемых работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.8.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.8.4. В случаях, в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание помещения.

4.8.5. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен МКД, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4.9. Собственники имеют, помимо указанных в настоящем Договоре прав, и иные права, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания Собственников.

4.10. Пользователи помещений в МКД обязаны:

4.10.1. Своевременно (ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем) и полностью вносить в пользу Управляющей организации плату за содержание помещения и коммунальные услуги, а в пользу ресурсоснабжающих организаций - плату за коммунальные услуги (при принятии соответствующего решения общим собранием собственников помещений за исключением коммунальных услуг потребленных при использовании общего имущества многоквартирного дома) на основании предъявленных ими платежных документов и нести ответственность за несвоевременное и(или) не в полном объеме внесение указанной платы.

4.10.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.10.3. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

4.10.4. Допускать представителей Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца (если иная периодичность не установлена действующим законодательством), для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ в отношении общего имущества в МКД - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.10.5. Допускать представителей Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных соответствующими потребителями сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, предусмотренном действующим законодательством, время, но не чаще 1 раза в 3 месяцев (если иная периодичность не установлена действующим законодательством).

4.10.6. Информировать Управляющую организацию в письменной форме об увеличении или уменьшении

числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не по рабочим дням со дня произошедших изменений.

4.10.7. Поддерживать занимаемые ими жилые (нежилые) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества в МКД.

4.11. Пользователи помещения в МКД обязаны, помимо указанных в настоящем Договоре обязательств, исполнять и иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания Собственников.

4.12. Пользователи помещений в МКД имеют право:

4.12.1. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых услуг и выполняемых работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.12.2. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить пользователям помещений в МКД в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.12.3. В случаях, в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание помещения.

4.13. Пользователи помещений в МКД имеют, помимо указанных в настоящем Договоре прав, и иные права, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания Собственников.

5. Цена Договора, размер платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги и порядок ее внесения

5.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание помещения, которую обязаны вносить лица, указанные в ст. 153 ЖК РФ, в течение периода действия утвержденного размера платы за содержание помещения.

5.2. Размер платы за содержание помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, на период с «01» мая 2018 года по «30» апреля 2019 года 19 рублей 50 копеек за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц. Плата за дополнительную услугу «Охрана многоквартирного дома» установлена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в размере 3,20 руб./1 кв.м площади жилого/нежилого помещения в месяц. До изменения размера платы за содержание помещения, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, применяется размера платы за содержание помещения, предусмотренный в настоящем пункте Договора.

5.2.1. Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН), а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из фактического объема потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды по показаниям коллективных приборов учета. Установить, что фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг.

5.3. До окончания текущего периода действия размера платы за содержание помещения Собственники обязуются провести общее собрание Собственников помещений в МКД и принять решение об утверждении размера платы за содержание помещения на следующий период, но не менее, чем на один год, исходя из перечня услуг и работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, с учетом предложений Управляющей организации, но не менее размера платы, действующего в текущем периоде.

5.4. В случае, если общее собрание собственников помещений в МКД, указанное в п. 5.3. настоящего Договора, не было проведено и(или) не приняло решение об утверждении размера платы за содержание помещения на следующий период, то такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из перечня услуг и работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, с учетом предложений Управляющей организации, но не менее размера платы, действующей в текущем периоде и на период не менее, чем один год. При этом Управляющая организация имеет право начислять, а Собственники и пользователи помещений в МКД, обязаны вносить плату за содержание помещения в утвержденном органом местного самоуправления размере, начиная с первой календарной даты соответствующего периода ее действия.

5.5. Со дня, следующего за днем истечения текущего периода действия утвержденной общим собранием Собственников помещений в МКД либо органом местного самоуправления платы за содержание помещения до утверждения платы за содержание помещения на следующий период общим собранием Собственников помещений в МКД либо органом местного самоуправления Управляющая организация имеет право начислять,

4. Собственники и пользователи помещений в МКД, обязаны вносить плату в размере, утвержденном на предыдущий период действия платы.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги применяются новые тарифы со дня их вступления в силу в соответствии с нормативным актом. Порядок расчета платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.8. Изменение размера платы за содержание помещения в случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.9. Плата за содержание помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками и пользователями помещений в МКД ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в пользу Управляющей организации. Плата за коммунальные услуги вносится Собственниками и пользователями помещений в МКД ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций (при принятии такого решения собственниками помещений, а в его отсутствие – в пользу Управляющей организации).

5.10. Плата за содержание помещения и плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.11. В случае, если размер вносимой нанимателем жилого помещения в МКД платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке.

5.12. Неиспользование Собственниками и(или) пользователями помещений в МКД помещений не является основанием невнесения платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.13. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам в муниципальном и государственном жилом фонде, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

5.14. Наймодатель, Управляющая организация, ресурсоснабжающие организации обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в МКД и Собственников жилых помещений в МКД об изменении размера платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги не позднее чем за десять дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание помещения и плата за коммунальные услуги в ином размере посредством размещения указанной информации на официальном сайте Управляющей организации и(или) на платежных документах.

5.15. Собственники несут расходы по оплате работ по капитальному ремонту МКД самостоятельно, за счет собственных средств путем перечисления взносов на капитальный ремонт ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на счет, определенный в соответствии с действующим законодательством.

5.16. Субсидии и льготы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются Собственникам и пользователям помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством.

5.17. Открытость расходования денежных средств, поступающих от собственников помещений, обеспечивается в следующем порядке:

5.17.1. Управляющая организация ежемесячно до 10 числа месяца следующего за расчетным передает председателю совета многоквартирного дома выписку по расчетному счету, используемому для сбора денежных средств, вносимых собственниками помещений и иными потребителями многоквартирного дома по адресу: г.Тула, ул.Макаренко, д.7.

5.17.2. Счет, используемый для сбора денежных средств, вносимых собственниками помещений и иными потребителями многоквартирного дома по адресу: г.Тула, ул.Макаренко, д.7, является индивидуальным, открывается Управляющей организацией и не может быть использован для сбора иных платежей не

предназначенных для обслуживания этого дома.

5.17.3. Доходы, поступающие от использования общего имущества зачисляются на счет, указанный в п.5.1. Договора.

5.17.4. Управляющая организация самостоятельно осуществляет расходование средств со счета, указанного в п.5.17.2. Договора путем перечисления денежных средств подрядным организациям либо, в случае оказания услуги своими силами, на свой расчетный счет. При перечислении денежных средств обязательно указывается основание платежа.

6. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ Управляющей организацией по настоящему Договору

6.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в порядке предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством с учетом объема принятых на себя по настоящему Договору обязательств и принятых общим собранием Собственников решений.

7.2. Управляющая организация несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за ненадлежащее предоставление коммунальных услуг в пределах границы общего имущества в МКД и границы внешних сетей инженерно-технического обеспечения МКД, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, т.к. организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома.

7.3. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества МКД, возникшую в результате неоказания (ненадлежащего оказания) услуг по содержанию и (или) невыполнения (ненадлежащего выполнения) работ по ремонту общего имущества в МКД, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, в пределах границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения МКД, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб и убытки, причиненные не по ее вине (не по вине ее работников), в т.ч. не несет ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору, возникшее в результате ненадлежащего управления (содержания и (или) ремонта) МКД до начала деятельности Управляющей организации, а также в результате неисполнения (ненадлежащего исполнения) своих обязательств, неправомерных действий (бездействия) Собственников, пользователей помещениями в МКД и третьих лиц.

7.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание помещения и плату за коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде по месту исполнения договора в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

9. Форс-мажор

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

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

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

10. Прочие условия настоящего Договора

- 10.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.
- 10.1.1. О предстоящем досрочном расторжении договора управления, в том числе в случае одностороннего отказа, Собственники уведомляют Управляющую организацию заблаговременно за 2 (два) месяца.
- 10.2. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора.
- 10.3. Собственники дают свое согласие Управляющей организации на обработку их персональных данных в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 10.4. Режим работы Управляющей организации: с 9-00 до 18-00, обед с 13-00 до 14-00, выходные дни: суббота, воскресенье. Контактный телефон Управляющей организации: 701-325, телефон аварийно-диспетчерской службы 730-108.
- 10.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
- 10.6. За деятельность по предоставлению в пользование третьим лицам общего имущества установлено вознаграждение Управляющей организации в размере 10 % от суммы доходов, полученных от использования общего имущества. Указанное вознаграждение удерживается управляющей организацией из сумм соответствующих доходов при их получении. Управляющая организация вправе расходовать денежные средства, полученные от использования общего имущества, за вычетом установленного вознаграждения, исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений на выполнение ремонтных работ в отношении общего имущества, на снижение размера платы за содержание помещения в следующем отчетном году либо на формирование резервного фонда для выполнения работ в отношении общего имущества в будущие периоды.
- 10.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются: Приложение № 1 – Перечень Собственников, подписавших настоящий Договор-только для экземпляра договора Управляющей организации, Приложение № 2 - минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация по договору управления многоквартирным домом.

11. Подпись Управляющей организации

11.1. ООО «УК «ЗеленГрад»

300012, г.Тула, ул.Михеева, д.31, пом.156

Тел. (4872) 70-13-23; факс (4872) 70-13-26

ИНН/КПП 7107107599/710701001

Директор

О.А.Савинов

12. Подпись Собственника

12.1. Председатель внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №7 по улице Макаренко г.Тулы (Протокол №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Тула, ул.Макаренко, д.7 от 26.02.2018 г.)

Сермяжко Антон Васильевич

Приложение №2 к Договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Тула, ул.Макаренко, д.7 от 02 марта 2018 г.

Перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, которые обязуется предоставлять Управляющая организация в по адресу: г. Тула, ул. Макаренко, д. 7 в рамках Договора управления, а также периодичность и сроки их выполнения (оказания)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость руб./кв. м в мес.
1.	Фундаменты		0,1
1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	по мере необходимости, в случае выявления признаков просадки.	
1.2.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	1 раз в месяц	
1.3.	восстановление участков гидроизоляции фундамента, восстановление поврежденных участков продухов, отмостки	по мере необходимости.	
2.	Подвалы		0,05
2.1.	контроль за состоянием дверей подвалов, технических подполий и подземного гаража, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Контроль 1 раз в неделю. Устранение по мере необходимости.	
3.	Стены многоквартирного дома		0,2
3.1.	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	1 раз в год. Общий осмотр	
3.2.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.		
3.3.	текущий ремонт цоколя	по мере необходимости, не чаще 1 раза в 5 лет.	
3.4.	герметизация стыков	по мере необходимости, согласно плана работ	
4.	Кровля многоквартирного дома		0,2
4.1.	проверка кровли на отсутствие протечек;	6 раз год	
4.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	6 раз год	
4.3.	осмотр потолков верхних этажей домов в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	1 раз в год	
4.4.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	проверка 6 раз год, очистка по мере необходимости	
4.5.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	проверка ежемесячно, а также в после снегопадов.	
4.6.	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год	
4.7.	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	1 раз в год	

		при выявлении нарушений, приводящих к протечкам в течении 1 суток	
4.8.	текущий ремонт отдельных мест кровельного покрытия	по мере необходимости	
4.9.	укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости	
4.10.	установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водостока		0,1
5.	Лестницы		
5.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	контроль не реже 1 раза в месяц	
5.2.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	1 раз год. Общий осмотр.	
5.3.	укрепление металлических перил;	по мере необходимости	
5.4.	текущий ремонт отдельных участков в местах, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости	
5.5.	устранение трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных ступенях	согласно плана работ	
5.6.	устранение деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления, ограждения, выбоин и сколов в ступенях	согласно плана работ	0,15
6.	Фасад многоквартирного дома		
6.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	Контроль 1 раз в месяц	
6.2.	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	Контроль 1 раз в неделю. Устранение неисправностей по мере необходимости.	
6.3.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	Контроль 1 раз в месяц, восстановление по мере необходимости согласно плану работ	
6.4.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	Контроль 1 раз в неделю, Устранение неисправностей по мере необходимости	0,3
7.	Внутренняя отделка многоквартирного дома	1 раз в месяц	
7.1.	проверка состояния внутренней отделки		
7.2.	устранение мелких косметических дефектов (закраска надписей на стенах, удаление объявлений, частичное оштукатуривание стен при наличии сколов)	по мере необходимости	
7.3.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях	по мере необходимости, не чаще 1 раза в 5 лет.	
8.	Оконные и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		0,1
8.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	Контроль 1 раз в неделю.	

8.2.	замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений (при подготовке к осенне-зимнему периоду), являющихся общедомовым имуществом	Устранение неисправностей по мере необходимости.	
8.3.	текущий ремонт и укрепление входных дверей, являющихся общедомовым имуществом	по мере необходимости.	
9.	Мусоропровод многоквартирного дома		0,1
9.1.	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в месяц	
9.2.	чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в месяц	
9.3.	устранение засоров мусоропровода	немедленно после обнаружения	
9.4.	проведение восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений	по мере необходимости	
10.	Система вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов		0,2
10.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	согласно договору со специализированной организацией	
10.2.	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	согласно договору со специализированной организацией	
10.3.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	согласно договору со специализированной организацией	
10.4.	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	согласно договору со специализированной организацией	
10.5.	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год	
10.6.	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений согласно плана	
11.	Сети центрального отопления от крышной котельной с повысительными насосами (без оборудования котельной)		0,5
11.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания)-узел ввода и систем отопления, промывка	1 раз в год	
11.2.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости	
11.3.	постоянный контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и герметичности системы	не менее 1 раза в неделю	
11.4.	Регулировка параметров гидравлических и температурных режимов внутридомовых систем отопления	по мере необходимости	
11.5.	Текущий ремонт и техническое обслуживание насосного оборудования	по мере необходимости	
11.6.	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости	
11.7.	Удаление воздуха из системы	по мере необходимости	
11.8.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	Контроль 1 раз в месяц, замена по мере необходимости	

11.9.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения	Проверка 1 раз в месяц, устранение неисправности по мере необходимости	
12.	Сети горячего водоснабжения от крышной котельной с повысительными насосами (без оборудования котельной)		0,5
12.1.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости	
12.2.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	не менее 1 раза в месяц	
12.3.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости	
12.4.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	не менее 1 раза в неделю	
12.5.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения	Проверка 1 раз в месяц, устранение неисправности по мере необходимости	
12.6.	Восстановление и текущий ремонт теплоизоляции		0,3
13.	Сети электроснабжения		
13.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год	
13.2.	проверка и при необходимости восстановление работоспособности устройства защитного отключения;	1 раз в квартал	
13.3.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в месяц	
13.4.	замена электроламп, автоматических выключателей, плавких вставок и вставкодержателей, относящихся к общему имуществу в случае выхода их из строя	По мере необходимости, не чаще 1го раза в квартал	
13.4.	Техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения	Осмотр 2 раза в месяц, ТО 1 раз в квартал, ремонт по мере необходимости	
14.	Сети общедомовой системы водоотведения		0,2
14.1.	Текущий ремонт отдельных участков трубопроводов, являющихся общедомовым имуществом	По мере необходимости.	
14.2.	Укрепление трубопроводов, контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	По мере необходимости. Контроль 1 раз в месяц.	
14.3.	Прочистка внутренней канализации	По мере необходимости.	
15.	Сети централизованного холодного водоснабжения с повысительными насосами		0,3

15.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения	Проверка 1 раз в месяц, устранение неисправности по мере необходимости	
15.2	постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;	не менее 1 раза в неделю	
15.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	Контроль 1 раз в месяц, замена по мере необходимости	
15.4	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости.	
15.5	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости.	
15.6	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	не менее 1 раза в неделю	
16.	Аварийно-диспетчерское обслуживание		1
16.1	Круглосуточный прием аварийных заявок по телефону	круглосуточно	
16.2	Локализация повреждений аварийного характера на внутридомовых системах холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, а также засоров общедомовой системы водоотведения	В течение 3-х часов с момента поступления заявки	
17.	Лифты		1,99
17.1	Комплексное техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов и лифтовой диспетчерской сигнализации и связи	ежедневно	
17.2	Ежегодное техническое освидетельствование лифтов и проведение замеров сопротивления изоляции и заземления лифтового оборудования	1 раз в год	
17.3	Страхование гражданской ответственности, организаций эксплуатирующих опасные производственные объекты	1 раз в год	
17.4	Текущий ремонт обрамлений дверей кабин и шахт лифтов. Содержание в исправном состоянии лопов с противовесами и лестниц перед входами в машинные и предмашинные помещения.	по мере необходимости.	
18.	Уборка и благоустройство придомовой территории. Зимняя уборка.		2
18.1	очистка от наледи ступеней и подходов к подъездам	По мере необходимости.	
18.2	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	По мере необходимости.	
18.3	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подмывание такой территории, свободной от снежного покрова);	По мере необходимости.	
18.4	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно, кроме сб., вс.	
18.5	Обработка пешеходных тротуаров и дорожек противогололедными реагентами	по мере необходимости	
18.6	вывоз снега	по мере необходимости, при отсутствии площадок для складирования снега	
18.7	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно, кроме сб., вс.	
19.	Уборка и благоустройство придомовой территории. Летняя уборка.		1,1
19.1	подметание придомовой территории с твердым усовершенствованным покрытием (асфальт, плитка)	По мере необходимости, не реже 2-х раз в неделю	

19.2.	уборка придомовой территории	ежедневно, кроме сб., вс.	
19.3.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	ежедневно, кроме сб., вс.	
19.4.	уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости.	
19.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	ежедневно, кроме сб., вс.	
19.6.	завоз песка в песочницы	1 раз в год	
19.7.	окраска и ремонт малых архитектурных форм	по мере необходимости	
20.	Уборка мест общего пользования.		2,2
20.1.	Влажная уборка первых этажей	Ежедневно, кроме сб. и вс.	
20.2.	Влажное подметание лестничных площадок и лоджий	1 раз в неделю	
20.3.	Влажная уборка выше первого этажа	1 раз в неделю	
20.4.	Уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно, кроме сб. и вс.	
20.5.	Мытье пола лифтовых кабин	Ежедневно, кроме сб. и вс.	
20.6.	Влажная протирка стен лифтовых кабин	1 раз в неделю	
20.7.	Влажная протирка дверей в лифтовых холлах	2 раза в месяц	
20.8.	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в неделю	
20.9.	Обметание пыли с потолков, плафонов на лифтовых клетках	1 раз в год	
20.10.	Обметание пыли со шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств	1 раз в год	
21.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов		2,5
21.1.	вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	
21.2.	вывоз крупногабаритных отходов	по мере накопления	
22.	Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости.	0,09
23.	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц	0,09
24.	Игровое оборудование		0,1
24.1.	осмотр оборудования	ежедневно	
25.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		0,88
25.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средства противопожарной защиты, противоподымной защиты	согласно договору со специализированной организацией	
26.	Управление многоквартирным домом.		4,25
26.1.	Консультирование собственников помещений по вопросам работ по договору, организация взаимодействия с застройщиком по вопросам устранения недостатков относящихся к гарантийным обязательствам застройщика	постоянно	
26.2.	Размещение информационных стендов в многоквартирном доме	постоянно	
26.3.	Присм, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);	постоянно	
26.4.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;	постоянно	

26.5	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	постоянно	
26.6	Инициация управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	постоянно	
26.7	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ	постоянно	
26.8	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	постоянно	
26.9	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом (начисление, печать и доставка платежных документов, сбор платежей)	постоянно	
26.10	Учет и обработка документации в части регистрации лиц по месту жительства, месту пребывания и снятия их с регистрационного учета (услуги паспортиста)	постоянно	
26.11	Обеспечение собственникам помещений в многоквартирном доме возможности контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом	постоянно	
26.12	Ведение журнала регистрации причин и времени приостановления предоставления коммунальных услуг	постоянно	
26.13	Индивидуальный банковский счет для приема платежей за ЖКУ от жителей мкд Макаренко, д.7	постоянно	
26.14	Снятие показаний ОДПУ и ИПУ	постоянно, в сроки установленные законодательством, ИПУ в местах общего пользования ежемесячно, ОДПУ ежемесячно	
27.	Уборка парковочных мест подземного гаража-стоянки (вносится только собственниками парковочных мест)	не оказывается	не оказыв
27.1.	Сухая уборка	не оказывается	не оказыв
27.2.	Влажная уборка	не оказывается	не оказыв
28.	Охрана (в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в мкд)		3.2
28.1	Дежурство 1 охранника в помещении общего пользования	круглосуточно	
28.2	Присл заявлений потребителей	с 09.00 до 16.00 (пн.-пт.)	
28.3	Тревожная кнопка с выездом ГБР на объект	круглосуточно	
28.4	Ежедневный периодический обход мест общего пользования в многоквартирном доме	1 раз в день	

Итого размер платы за содержание помещения (руб./кв.м в месяц)	19,5
Итого размер платы за содержание помещения+охрана (руб./кв.м в месяц)	22,7

Предельные сроки устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в	
Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отмогов и пр., расстройство их креплений)	5 сут
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 сут

Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	в зимнее время - 1 сут, в летнее время - 3 сут
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут
Неисправности лифта, в случае если не требуется выполнение работ капитального характера	Не более 1 сут

Перечень коммунальных услуг, оказываемых потребителям:	порядок предоставления
Горячее водоснабжение	через УК
Холодное водоснабжение	через УК
Отопление	через УК
Водоотведение	через УК
Электроснабжение	прямой договор потребителя с РСО (в случае принятия собственниками решения)

1. Подпись Управляющей организации
 ООО «УК «ЗеленГрад»
 300012, г. Тула, ул. Михеева, д. 31, пом. 156
 Тел. (4872) 70-13-23; факс (4872) 70-13-26
 ИНН/КПП 7107107599/710701001

Директор

О.А.Савинов

2. Подпись Собственника

Председатель внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №7 по улице Макаренко г. Тулы (Протокол №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Тула, ул. Макаренко, д. 7 от 26.02.2018 г.)

Сермяжко Антон Васильевич