

**Договор № 86**  
**управления многоквартирным домом**

г. Тольятти

01 сентября 2007 г.

Товарищество собственников жилья «17В-5», расположенное по адресу: 445057, г. Тольятти, проспект Степана Разина, д. 88, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Председателя Правления Звягинцевой Татьяны Степановны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «МАИ+ЗН», именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице Директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Стороны соглашаются, что используемые в настоящем договоре и его Приложениях термины имеют значение в соответствии с определениями, указанными в этой главе:

1.1.1. **Многоквартирный дом** – представляет собой здание, состоящее из структурно обособленных помещений (квартир) и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, а также из помещений общего пользования, находящееся в их общей долевой собственности.

1.1.2. **Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Квартира является видом жилого помещения и предназначена для проживания граждан.

1.1.3. **Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме** – помещения, принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

1.1.4. **Собственники помещений** - граждане и юридические лица, являющиеся собственниками квартир и нежилых помещений, а также участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

1.1.5. **Пользователи помещений** - члены семьи собственника жилого помещения, совместно проживающие с ним, наниматели, арендаторы, использующие жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме по согласованию с собственником жилья.

1.1.6. **Техническая эксплуатация многоквартирного дома (жилищные услуги)** - деятельность по управлению многоквартирным домом, техническому обслуживанию, санитарному содержанию многоквартирного дома.

1.1.6.1. **Управление многоквартирным домом** – организация эксплуатации, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками услуг, все виды работ с домовладельцами, арендаторами, нанимателями.





- 1.1.6.2. **Техническое обслуживание многоквартирного дома** – техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт, капитальный ремонт.
- 1.1.6.3. **Санитарное содержание** – уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.
- 1.1.7. **Коммунальные услуги** - услуги электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и отведения стоков, оказываемые ресурсоснабжающими организациями.
- 1.1.8. **Исполнитель** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, предоставляющее коммунальные услуги, производящее или приобретающее коммунальные ресурсы и отвечающее за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем по настоящему договору является управляющая компания ООО «МАИ+ЗН».
- 1.1.9. **Потребитель** – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, или юридическое лицо использующее коммунальные услуги для осуществления предпринимательской деятельности.
- 1.1.10. **Управляющая компания** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, управляющее многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.
- 1.2. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Предмет договора

- 2.1. Исполнитель по заданию Заказчика, действующего на основании решения общего собрания членов ТСЖ или правления ТСЖ, в течение установленного настоящим договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту мест общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: 445057, г. Тольятти, проспект Степана Разина, д. 88, обеспечивать коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и другим пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим договором и нормами действующего законодательства РФ, в том числе ведение технической, бухгалтерской документации Заказчика.
- 2.2. Оплата за оказанные услуги или выполненные работы Исполнителя, произведенные им во исполнение условия настоящего договора, производится в порядке, размере и сроки, предусмотренные договором и нормами действующего законодательства РФ.
- 2.3. Общая характеристика, адресный список объектов, перечень инженерного оборудования, данные о площади земельного участка, входящего в общее имущество многоквартирного дома и т.п. определяются в соответствии с техническим паспортом и приведены в Приложении №1.
- 2.4. Передача многоквартирного жилого дома в управление Исполнителю осуществляется путем оформления соответствующего Акта приема-передачи, подготовленного на основании данных Акта технического состояния дома, составленного и подписанного представителем Исполнителя, Заказчика и предыдущей управляющей компанией. (Приложение № 2).
- 2.5. В ходе выполнения своих договорных обязательств Стороны руководствуются нормами Жилищного кодекса РФ, Постановлений Правительства РФ № 306 и 307 от 23.05.2006 г. и № 491 от 13.08.2006 г., а также Постановления Госкомитета РФ по строительству и ЖКХ № 170 от 27.09.2003 г. и других нормативных документов, принятых на уровне РФ, субъекта федерации и органов местного самоуправления в период действия настоящего договора.

## 3. Обязанности сторон



3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.03 г. № 170 и другими нормативными актами. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию многоквартирного дома приведен в Приложении № 3.

3.1.3. Обеспечивать предоставление собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг установленных параметров качества (Приложение № 4) в объеме, соответствующем действующим нормативам потребления (или в соответствии с заявленными потребностями), в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам» (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307) .

3.1.4. Обеспечивать регистрацию и снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства и пребывания.

3.1.5. Обеспечивать хранение и ведение технической, бухгалтерской документации, передаваемой Заказчиком на период действия настоящего договора.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по заявкам собственников и пользователей помещений, в нормативные сроки устранять аварийные ситуации, а также отклонения от нормативных стандартов эксплуатации, технического обслуживания и обеспечения коммунальными услугами. Обеспечить собственников и пользователей помещений информацией о телефонах аварийных служб. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, фиксировать состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.1.8. Своевременно информировать Заказчика об изменении технического состояния многоквартирного дома.

3.1.9. Во исполнение настоящего договора заключить договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями для надлежащего предоставления услуг по электроснабжению, водоснабжению, отоплению, вывозу КБО и уборке мест общего пользования и т.д.

3.1.10. Не менее чем за 1 (один) день с момента получения информации извещать о плановых отключениях и ограничениях горячего и холодного водоснабжения, энергоснабжения, электроэнергии и лифтов, в случае аварии - в короткий возможный срок.

3.1.11. Ежегодно в течение первого полугодия, но не позднее 15 мая текущего года, предоставлять Заказчику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год для рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников помещений или членов ТСЖ.

3.1.12. Самостоятельно производить начисление и сбор обязательных платежей с Пользователей, в размерах и порядке, утвержденных на общем собрании собственников помещений или членов ТСЖ и предусмотренных в главе 5 настоящего договора. Предоставление (вручение) платежных документов (счетов) каждому Пользователю производится Исполнителем, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.13. По требованию собственников помещений выдавать необходимые справки установленной формы, а также предоставлять иную информацию, перечисленную в пункте II) статьи 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г.

3.1.14. В течение 2-х месяцев с момента подписания настоящего договора заключить со всеми



собственниками жилых и нежилых помещений данного дома договоры на предоставление коммунальных услуг и услуг по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества дома сроком на один год, на условиях по оплате и срокам платежей, аналогичным условиям настоящего договора.

3.1.15. Предоставлять Заказчику не позднее чем за один месяц до момента проведения годового отчетного общего собрания собственников помещений или членов ТСЖ, годовой отчет о финансово-хозяйственной деятельности Исполнителя по данному дому за истекший год, а также проект сметы доходов и расходов на следующий год, с обоснованием тарифов и цен, а также проекты перечней работ по текущему и капитальному ремонту, предлагаемых провести в текущем году, с приложением смет расходов и их обоснований.

3.1.16. Своевременно и в полном объеме производить сверку общедомовых приборов учета, опрессовку и техническое обслуживание внутридомовых и наружных инженерных сетей, в соответствии с установленными сроками и регламентами. В случае выставления счетов энергоснабжающими организациями за потребленные коммунальные услуги не по показаниям приборов учета, что произошло по вине Исполнителя, разница между суммой выставленных платежей и суммой собранных с населения платежей за коммунальные услуги, будет отнесена на счет Исполнителя.

### 3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Оказывать содействие в осуществлении Пользователями своевременной и в полном объеме оплаты Исполнителю за оказанные им услуги или выполненные работы, в порядке и на условиях, предусмотренных в главе 5 настоящего договора.

3.2.2. Контролировать использование собственниками и пользователями занимаемых помещений строго в соответствии с их назначением с соблюдением правил пользования и эксплуатации жилых помещений, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.3. Не допускать использования собственниками технических помещений и мест общего пользования в личных целях и (или) для собственных нужд без принятия такого решения на общем собрании собственников помещений или членов ТСЖ и уведомления о принятом решении Исполнителя.

3.2.4. Контролировать соблюдение в многоквартирном доме правил пожарной безопасности, не допускать загромождения собственниками и пользователями помещений коридоров, проходов, лестничных клеток, балконов, лоджий, запасных выходов и т.п.

3.2.5. Обеспечить в течение 15 (пятнадцати) дней с момента заключения настоящего договора создание трехсторонней комиссии по составлению Акта технического состояния многоквартирного дома и передаче от прежней управляющей компании Исполнителю проектно-сметной, строительной, технической и иной документации, необходимой для управления домом, согласно перечня, утвержденного нормами действующего законодательства РФ, в том числе передаче ключей от технологических помещений и инженерного оборудования и приборов, а также данных о Пользователях в данном доме.

3.2.6. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот, а также о смене собственника помещения.

3.2.7. Не допускать проведение и выполнение собственниками помещений переустройства, перепланировок, а также переоборудования инженерных сетей в жилых помещениях, местах общего пользования без письменного согласования с Исполнителем, разрешения районной межведомственной комиссии, наличия утвержденных проектов и прочих согласований, оформленных в установленном порядке. В случае обнаружения самовольных перепланировок, приведших к порче строительных конструкций или нарушению функциональных способностей инженерного оборудования, принимать активные действия по восстановлению общего имущества в работоспособное состояние.



3.2.8. Оказывать всемерное содействие в обеспечении доступа представителей Исполнителя в помещения, принадлежащие собственникам, для осмотра технического, санитарного состояния внутриквартирного оборудования, осмотра и снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ, в том числе для ликвидаций аварий, в порядке и сроки, предусмотренные в статье 52 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

3.2.10. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

3.2.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем.

3.2.12. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

3.2.13. Информировать Пользователей о необходимости своевременного осуществления поверки индивидуальных приборов учета и предоставления Исполнителю данных только поверенных приборов для осуществления расчета размеров платежей за потребленные коммунальные услуги, а также о том, что при отсутствии приборов учета или их поверки, расчет платежей за коммунальные услуги будет производиться согласно нормативов, утвержденных органами местного самоуправления г. Тольятти.

3.2.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.2.15. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.2.16. Пользователи обязаны своевременно предоставлять Исполнителю в установленные сроки показания приборов учета.

3.2.17. Исполнять все обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти, применительно к данному договору.

3.2.18. Принимать участие в рабочих совещаниях Исполнителя по вопросам выполнения своих функций по настоящему договору, разрешении споров между Исполнителем, собственниками и пользователями помещений по вопросам объема, качества и оплаты жилищно-коммунальных услуг.

3.2.19. Созвать и провести, в течение одного месяца с момента получения от Исполнителя отчета о финансово-хозяйственной деятельности за прошедший отчетный год, общее собрание собственников помещений или членов ТСЖ для утверждения данного отчета. В случае не предоставления Исполнителю в указанный период замечаний и возражений правления ТСЖ или не проведения в этот период собрания либо не принятия на нем решения по отчету, по независящим от Исполнителя причинам, отчет считается утвержденным, а обязательства Исполнителя по настоящему договору считаются выполненными в полном объеме.

3.2.20. Рассматривать и принимать решения по предложениям Исполнителя, касающимся вопросов управления, содержания, улучшения состояния жилищного фонда, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации, включая изменение бюджета и размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.21. На период действия настоящего договора не заключать аналогичных договоров с другими Исполнителями относительно функций, осуществляемых Исполнителем по настоящему договору.



3.2.22. Не менее чем за 10 (десять) дней уведомлять Исполнителя о предстоящих заседаниях органов управления Заказчика (правления, общего собрания), а также по истечении 3 (трех) дней – о принятых решениях, в случае если рассматриваемые на заседаниях правления ТСЖ или общих собраниях вопросы касаются управления многоквартирным домом и условий настоящего договора.

3.2.23. Выполнять условия договора и максимально содействовать Исполнителю в работе по взысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам.

3.2.24. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, пользователя помещения, либо в связи с нарушением ими п.п. 3.2.8., 3.2.9., 3.2.10., 3.2.11., 3.2.13, 3.2.17 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника помещения.

#### **4. Права сторон**

4.1. Исполнитель имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, проведения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, в соответствии со сметой доходов и расходов на текущий год, а также перечнем работ по текущему и капитальному ремонту и сметами расходов на эти работы, утвержденных общим собранием собственников или членов ТСЖ, а по аварийным ли непредвиденным работам – решением правления ТСЖ.

4.1.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников в порядке и сроки, предусмотренные регламентами и нормами действующего законодательства РФ, с составлением соответствующих актов, с участием представителей собственников и Заказчика.

4.1.3. Проверять работу установленных приборов учета и сохранность пломб, как в отношении общедомовых, так и индивидуальных приборов учета, с составлением соответствующих актов с участием представителей собственников и Заказчика.

4.1.4. Представлять интересы Заказчика без доверенности по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм. Выступать истцом и ответчиком в суде общей юрисдикции со всеми правами, предоставленными стороне в процессе по вопросам взыскания задолженности с Пользователей за оказанные коммунальные услуги или услуги по содержанию и ремонту общего имущества или по вопросам взыскания задолженности Исполнителя перед энергоснабжающими или обслуживающими организациями. Представлять в суде интересы Заказчика.

4.1.5. Самостоятельно производить начисление и сбор платежей по настоящему договору с собственников помещений за оказанные услуги (выполненные работы), и иных платежей в соответствии с условиями, определенными в главе 5 настоящего договора и тарифами, утвержденными на общем собрании собственников помещений или членов ТСЖ, либо правлением ТСЖ.

4.1.6. Производить взыскание пени за несвоевременную оплату с собственников помещений, имеющих обязанность по оплате за жилищно-коммунальные услуги и дополнительные платежи в соответствии с действующим законодательством.

4.1.7. Самостоятельно распоряжаться в соответствии с принципами адресности и целевого использования, всеми финансовыми ресурсами, собираемыми с собственников или пользователей помещений, в виде оплаты за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, и средствами целевого бюджетного финансирования, в соответствии со сметой доходов и расходов на текущий год, перечнем работ и сметами расходов на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту, утвержденными общим собранием собственников помещений или членов ТСЖ, либо правлением ТСЖ, а также согласно условий настоящего договора.

4.1.8. Производить ограничения (прекращения) поставки жилищно-коммунальных услуг



собственникам помещений, имеющим задолженность по обязательным платежам свыше 6 (шести) месяцев в соответствии с нормами, установленными в разделе X правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г.

4.1.9. Требовать от Заказчика выполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а в случае их невыполнения отказаться от ответственности за неисполнение своих обязательств.

4.1.10. По согласованию с Заказчиком за плату производить дополнительные работы, услуги по обслуживанию многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим договором.

4.1.11. При возникновении аварийных ситуаций (порывов водопровода, отопления, затопления стоками и др.) и длительного отсутствия собственника или Пользователя помещения, Исполнитель имеет право вскрыть помещение совместно с представителями органов МВД, органов местного самоуправления и Заказчика, в соответствии с действующим законодательством, для устранения аварии, с составлением соответствующего акта.

4.1.12. Вносить предложения по эффективному использованию общего имущества с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда.

4.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенных к полномочиям Исполнителя.

4.2. Заказчик имеет право:

4.2.1. Контролировать соответствие деятельности Исполнителя и ее результатов условиям настоящего договора. Требовать предоставления услуг по данному договору в соответствии с критериями качества, и отчетов об их выполнении. Требовать по поручению Пользователей произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги, при предоставлении данных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на основании соответствующего акта.

4.2.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты коммунальных услуг в случае временного отсутствия собственников и пользователей помещений при условии представления подтверждающих документов.

4.2.3. При выявлении недостатков в работе Исполнителя, отклонений от нормативных стандартов эксплуатации, технического обслуживания и обеспечения коммунальными услугами, нарушении нормативных сроков устранения аварий и выполнения заявок жильцов, возникших по вине Исполнителя, требовать от Исполнителя:

- безвозмездного устранения недостатков, в результате невыполнения Исполнителем своих функций;

- возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет Заказчика;

- проведения перерасчета обязательных платежей за коммунальные услуги при снижении их качества в соответствии с утвержденными органами местного самоуправления показателями и критериями качества жилищно-коммунальных услуг.

4.2.4. Совместно с Исполнителем устанавливать факты нарушения договорных обязательств Исполнителя и факты причинения (или угрозы причинения) материального ущерба имуществу многоквартирного дома, переданному Исполнителю с целями, определенными в п. 2.1. настоящего договора.

4.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

## **5. Стоимость услуг и порядок расчетов**

5.1. Финансирование деятельности Исполнителя по оказанию жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору, а так же оплата услуг Исполнителя производится из следующих источников:

- средства собственников, оплачиваемые за оказанные услуги (выполненные работы);
- средства целевого бюджетного финансирования;



- компенсация из бюджета в части предоставления льгот;

5.2. Пользователи производят оплату обязательных платежей за следующие виды оказываемых им услуг:

- Управление многоквартирным домом;
- Содержание общего имущества многоквартирного дома;
- Текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- Коммунальные услуги (тепло, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение).

5.3. Цены и тарифы за услуги по содержанию, в том числе и за управление многоквартирным домом, а также за работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества, по решению общего собрания собственников помещения или правления ТСЖ на период с 01.09.2007 г. по 31.12.2007 г. устанавливаются равными ценам и тарифам на данные виды услуг, утвержденным Постановлением мэра г.о.Тольятти на 2007 г., в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении № 3.

5.4. Цены и тарифы за услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома на период с 01.1.2008 г. будут определены решением общего собрания собственников помещений или членов ТСЖ, которое должно быть организовано в 2008 г. Заказчиком, с учетом предложений Исполнителя. В случае, если, по независящим от Исполнителя причинам данное собрание не будет проведено или решение по указанным вопросам не принято в срок до 15.05.2008 г., то Исполнитель имеет право применять при расчетах за оказанные услуги цены и тарифы, установленные Постановлением мэра г.о.Тольятти на 2008 г.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Исполнителем исходя из тарифов в соответствии с договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями, и объемов потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использования не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления г.о. Тольятти.

5.6. Размер вознаграждения Исполнителя за умелое, качественное и экономное выполнение своих обязательств по настоящему договору устанавливается в пределах 10 % от денежных средств, полученных от разницы (экономии) между суммой денежных средств, собранных с пользователей за оказанные коммунальные услуги, согласно нормативов, и суммой фактических платежей перечисленных энергоснабжающим организациям согласно показаний приборов учета. Конкретная сумма вознаграждения определяется Заказчиком по итогам работы за год, на основании отчетных данных, представляемых Исполнителем. Остальная сумма экономии в 90 % направляется на расчетный счет Заказчика, на выполнение аварийных или дополнительных работ или услуг по решению правления ТСЖ, с последующим утверждением отчета об их использовании на очередном общем собрании собственников помещений или членов ТСЖ.

5.7. В случае изменения стоимости и тарифов на коммунальные услуги, Исполнитель уведомляет Заказчика и всех пользователей об увеличении размера платежей не позднее, чем за 30 дней до момента повышения платежей с предоставлением обоснования. Изменение цен на коммунальные услуги может быть произведено не более чем один раз в год. В случае изменения цен на другие виды оказываемых Потребителям услуг, Исполнитель обязан принять все меры к урегулированию отношений с поставщиком данного вида услуг, вплоть до замены поставщика, с целью недопущения повышения цен. Решение о повышении размеров обязательных платежей должно приниматься на общем собрании собственников помещений или членов ТСЖ. Возможно принятие решений о компенсации увеличения цен на отдельные виды услуг за счет экономии средств по статье коммунальные услуги.

5.8. Оплата оказанных услуг (выполненных работ) осуществляется на основании выставленных Исполнителем квитанций (счетов) и производится до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.9. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственников и пользователей помещений перерасчет платежей за



период временного отсутствия осуществляется в порядке, утверждаемом Правительством РФ и органами местного самоуправления.

5.10. По решению Заказчика, общего собрания собственников многоквартирного дома в обязательные ежемесячные платежи собственников может быть включена оплата за дополнительные услуги и на дополнительные цели Заказчика.

5.11. Средства, собранные Исполнителем за текущий, капитальный ремонт и управление многоквартирным домом, согласно решения Заказчика, могут быть зарезервированы и (или) направлены на компенсацию части затрат собственников помещений по оплате обязательных и/или дополнительных платежей, на модернизацию, реконструкцию многоквартирного дома, укрепление его материально-технической базы, содержание аппарата управления Заказчика, благоустройство, формирование резервных, страховых фондов и другие цели, связанные с развитием и управлением многоквартирным домом.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

6.3. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение обязательств по исполнению договора, если докажет, что оно произошло не по его вине и/или не по вине его работников.

6.4. Исполнитель не несет ответственности за строительные недоделки и недостатки застройщика, выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного дома, однако совместно с Заказчиком не освобождается от ответственности по организации восстановительных работ по гарантии и приведению инженерных систем многоквартирного дома в работоспособное состояние.

6.5. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Тольятти в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Пользователь несет ответственность за самовольное переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений: переоборудование балконов и лоджий, стен, полов, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций общего пользования, и обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние и возместить ущерб, причиненный его действиями.

6.7. Если Пользователь при переустройстве и перепланировке жилого, нежилого (мест общего пользования) и подсобного помещений, повредил рядом расположенное помещение, то Пользователь несет за это полную ответственность и обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

6.8. При нарушении собственником или пользователем помещения обязательств, предусмотренных договором, последние несут ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких либо аварийных и иных ситуаций.

6.9. В случае, если собственник своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника и не представил соответствующие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.10. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.11. За несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг и дополнительных платежей собственники помещений уплачивают Исполнителю пени в соответствии с действующим законодательством. Уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают Заказчика от исполнения обязательства.

6.12. Иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего





договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7. Порядок разрешения споров**

7.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон, спор рассматривается, в установленном действующим законодательством порядке, арбитражным судом.

7.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны быть предъявлены сторонами в письменной форме, направлены другой стороне заказным письмом или вручены лично полномочному лицу под роспись. К претензии должны быть приложены соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов.

## **8. Условия действия, изменения и прекращения договора**

8.1. Настоящий договор заключен на срок с 01 сентября 2007 г. по 01 сентября 2008 г.

8.2. В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении действия настоящего договора за один месяц до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, что предусмотрены настоящим договором.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

8.4. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.5. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

8.6. При прекращении настоящего договора стороны по договору и собственники жилья, наниматели и арендаторы не освобождаются от обязательств по погашению задолженностей, существовавших на момент прекращения.

8.7. По окончании срока действия настоящего договора или его досрочном прекращении, Исполнитель обязан представить Заказчику отчет о финансово-хозяйственной деятельности по настоящему договору, с приложением всей финансово-бухгалтерской документации. В случае превышения суммы собранных с Потребителей обязательных платежей над суммой выставленных и оплаченных счетов за коммунальные и иные услуги, разница подлежит перечислению на расчетный счет Заказчика, в течение одного месяца, за минусом согласованного сторонами размера вознаграждения Исполнителю за добросовестную и качественную работу. В случае образования минусового финансового результата не по вине Исполнителя, Заказчик перечисляет в течение одного месяца денежные средства на расчетный счет Исполнителя до погашения образовавшейся задолженности Пользователей перед Исполнителем за потребленные коммунальные и иные виды услуг, предусмотренные настоящим договором.

8.8. Исполнитель за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего договора обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные связанные с управлением таким домом документы, и ключи от технических помещений уполномоченному лицу или организации, указанной Заказчиком.

## **9. Прочие условия**

9.1. Во всем остальном, не предусмотренном в настоящем договоре, стороны руководствуются нормами гражданского законодательства и другими нормативными актами, действующими в РФ.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и





хранится по одному экземпляру у Заказчика и Исполнителя.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- Приложение 1 – «Характеристика многоквартирного дома» (Будет подписано после передачи технического паспорта жилого дома);
- Приложение 2 – «Акт приема-передачи многоквартирного дома на техническую эксплуатацию» (Будет подписано после передачи жилого дома на техническую эксплуатацию);
- Приложение 3 – «Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию многоквартирного дома»;
- Приложение 4 – «Показатели и критерии качества жилищно-коммунальных услуг».
- Приложение 5 – «Плановая структура ставок оплаты содержания и ремонта мест общего пользования для жильцов дома по адресу: Проспект Степана Разина, 88».

## 10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

### Заказчик

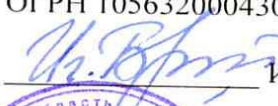
ТСЖ «17В-5»  
445057, г. Тольятти, проспект Степана  
Разина, 88-76  
ЗАО КБ «ФИА-БАНК»  
р/счет 40703810245150000286  
БИК 043678929  
к\с 30101810100000000929  
ИНН 6321110447  
КПП 632101001  
ОГРН 1036301053964

  
Т.С.Звягинцева



### Исполнитель

ООО «МАИ+ЗН»  
Юр.ад.445040, г. Тольятти, б-р Туполева, 6  
Поч.ад.445000, ГСП г.Тольятти, Новый  
проезд, 3, офис 225  
ЗАО КБ «ФИА-БАНК»  
р\с 40702810939820031876  
БИК 043678929  
к\с 30101810100000000929  
ИНН 6321145344  
КПП 632101001  
ОГРН 1056320004300

  
И.Д.Браун







### Характеристика многоквартирного дома<sup>1</sup>

1.

1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 200  
Этажность 9

|                                                                                           |                                                        |                                                              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--|
| Почтовый адрес<br>(местоположение):                                                       |                                                        | г. Тольятти, Автозаводский район, проспект Степана Разина 88 |  |
| Строительный объем, м <sup>3</sup>                                                        |                                                        |                                                              |  |
| Число лестниц                                                                             |                                                        |                                                              |  |
| - их уборочная площадь, м <sup>2</sup>                                                    |                                                        |                                                              |  |
| Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования, м <sup>2</sup>               |                                                        |                                                              |  |
| Уборочная площадь кровли, м <sup>2</sup>                                                  |                                                        |                                                              |  |
| Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.), м <sup>2</sup> : |                                                        |                                                              |  |
| - из нее:                                                                                 | Жилые помещения: общая площадь квартир, м <sup>2</sup> |                                                              |  |
|                                                                                           | Площадь квартир, м <sup>2</sup> :                      |                                                              |  |
|                                                                                           | - в том числе жилая площадь, м <sup>2</sup>            |                                                              |  |

2. Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

| 1-комнатных |         |         |       | 2-комнатных |         |         |       | 3-комнатных |         |         |       | 4-комнатных |         |         |       | 5 и более<br>комнат |         |         |       | Всего      |         |         |       |
|-------------|---------|---------|-------|-------------|---------|---------|-------|-------------|---------|---------|-------|-------------|---------|---------|-------|---------------------|---------|---------|-------|------------|---------|---------|-------|
| количество  | площадь |         |       | количество  | площадь |         |       | количество  | площадь |         |       | количество  | площадь |         |       | количество          | площадь |         |       | количество | площадь |         |       |
|             | общая   | квартир | жилая |             | общая   | квартир | жилая |             | общая   | квартир | жилая |             | общая   | квартир | жилая |                     | общая   | квартир | жилая |            | общая   | квартир | жилая |
|             |         |         |       |             |         |         |       |             |         |         |       |             |         |         |       |                     |         |         |       |            |         |         |       |

3. Распределение площади жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

| В квартирах     |  |             |       | В помещениях<br>коридорной<br>системы |  |             |         | В общежитиях    |  |             |         | Из площади квартир расположено: |  |             |         |                       |  |             |         |                 |  |             |         |       |
|-----------------|--|-------------|-------|---------------------------------------|--|-------------|---------|-----------------|--|-------------|---------|---------------------------------|--|-------------|---------|-----------------------|--|-------------|---------|-----------------|--|-------------|---------|-------|
|                 |  |             |       |                                       |  |             |         |                 |  |             |         | В мансардных<br>этажах          |  |             |         | В цокольных<br>этажах |  |             |         |                 |  |             |         |       |
| Кол-во<br>жилых |  | площа<br>дь |       | Кол-во<br>жилых                       |  | площа<br>дь |         | Кол-во<br>жилых |  | площа<br>дь |         | Кол-во<br>жилых                 |  | площа<br>дь |         | Кол-во<br>жилых       |  | площа<br>дь |         | Кол-во<br>жилых |  | площа<br>дь |         |       |
|                 |  | квартир     | жилая |                                       |  | комнат      | квартир | жилая           |  |             | квартир | жилая                           |  |             | квартир | жилая                 |  |             | квартир | жилая           |  |             | квартир | жилая |
|                 |  |             |       |                                       |  |             |         |                 |  |             |         |                                 |  |             |         |                       |  |             |         |                 |  |             |         |       |

<sup>1</sup> На основании «Технического паспорта жилого здания», инв. №



|     |                        |            |                         |  |  |  |
|-----|------------------------|------------|-------------------------|--|--|--|
| 7.  | Проемы                 | Окна       | Пластиковые, деревянные |  |  |  |
|     |                        | Двери      | Деревянные              |  |  |  |
| 8.  | Отделка                | Внутренняя | Штукатурка              |  |  |  |
|     |                        | Наружная   | Облицовочный кирпич     |  |  |  |
| 9.  | Печи                   |            |                         |  |  |  |
|     | Калориферное           |            |                         |  |  |  |
|     | АГВ                    |            |                         |  |  |  |
|     | Другое                 |            |                         |  |  |  |
|     | Центральное отопление  |            | Есть                    |  |  |  |
|     | Электрическое          |            | Есть                    |  |  |  |
|     | Водопровод             |            | Есть                    |  |  |  |
|     | Канализация            |            |                         |  |  |  |
|     | Горячее водоснабжение  |            | Есть                    |  |  |  |
|     | Ванны                  |            | Нет                     |  |  |  |
|     | Газоснабжение          |            |                         |  |  |  |
|     | Напольные электроплиты |            |                         |  |  |  |
|     | Телефон                |            | Разводка                |  |  |  |
|     | Радио                  |            |                         |  |  |  |
|     | Телевидение            |            | Разводка до квартиры    |  |  |  |
|     | Сигнализация           |            | Пожарная                |  |  |  |
|     | Мусоропровод           |            | Есть                    |  |  |  |
|     | Лифт                   |            | Грузовой, пассажирский  |  |  |  |
|     | Вентиляция             |            | Естественная            |  |  |  |
| 10. | Крыльца                |            | Есть                    |  |  |  |
|     | Лестницы               |            |                         |  |  |  |

Общий % износа здания – 10 %

#### V. Благоустройство площади

| Вид благоустройства                                     | Кол-во приборов      |            | Площадь квартир<br>в м <sup>2</sup> | Жилая площадь<br>в м <sup>2</sup> | Площадь нежилых<br>помещений | Изменения на дату  |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|------------------|------------------|
|                                                         | Запорная<br>арматура | Санприборы |                                     |                                   |                              | Кол-во<br>приборов | Общая<br>площадь | Жилая<br>площадь |
| Водопровод                                              |                      |            |                                     |                                   |                              |                    |                  |                  |
| Канализация                                             |                      |            |                                     |                                   |                              |                    |                  |                  |
| Отопление центральное от<br>ТЭЦ                         |                      |            |                                     |                                   |                              |                    |                  |                  |
| Горячее водоснабжение<br>центральное                    |                      |            |                                     |                                   |                              |                    |                  |                  |
| Мусоропровод                                            |                      |            |                                     |                                   |                              |                    |                  |                  |
| Лифты:<br>пассажирские<br>грузопассажирские<br>грузовые |                      |            |                                     |                                   |                              |                    |                  |                  |



# VI. Сведения о принадлежности объектов домовладения

| Порядковый № записи | Литера объекта на плане участка домовладения | Субъект права: для граждан – Ф.И.О., паспорт; для юридических лиц – по Уставу | Основание - документ | Доля в праве собственности (для затрат владельца) | Дата постановки на учет | Дата снятия с учета | Дата записи | Ф.И.О. подписи лиц, выполняющих запись |
|---------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|----------------------------------------|
|                     |                                              |                                                                               |                      |                                                   |                         |                     |             |                                        |

## VII. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения (подвалов, полуподвалов и пристроек) – раздел VIII (лист     ) Технического паспорта.

## VIII. Исчисление количества и площадей лоджей, балконов, чердака, тех.этажей, подвала, тех.подполья

Исчисление количества и площадей лоджей, балконов, чердака, тех.этажей, подвала, тех.подполья – раздел IX (лист     ) Технического паспорта.

## IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек - раздел X (лист     ) Технического паспорта.

## X. Схематические планы участка, этажей (тех.этажа)

Схематические планы участка, этажей (тех.этажа) – листы     Технического паспорта.

## XI. Экспликация к плану строения

Экспликация к плану строения литера «А» - листы     Технического паспорта.

### Заказчик

ТСЖ «17В-5»  
445057, г. Тольятти, проспект Степана  
Разина, 88-76  
СоГРНО \_\_\_\_\_ (серия 63  
№ \_\_\_\_\_)

ОГРН 1036301053964

ИНН 632110444/632101001

Т.С.Звягинцева

### Исполнитель

ООО «МАИ+3Н»  
Юр.ад.445040, г. Тольятти, б-р Туполева, 6  
Поч.ад.445000, ГСП г.Тольятти, Новый  
проезд, 3, офис 225  
ЗАО КБ «ФИА-БАНК»  
р\с 40702810939820031876  
БИК 043678929  
к\с 30101810100000000929  
ИНН 6321145344  
КПП 632101001  
ОГРН 1056320004300

И.Д.Браун

**Акт**  
**приема-передачи многоквартирного дома на техническую эксплуатацию**

г. Тольятти

01 сентября 2007 г.

Мы, нижеподписавшиеся ТСЖ «17В-5», в лице председателя правления Звягинцевой Т.С., действующей на основании Устава, с одной стороны, и ООО «МАИ+3Н», в лице директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, настоящим актом удостоверяем, что ТСЖ «17В-5» действительно передало ООО «МАИ+3Н» нижепоименованное имущество:

1. Многоквартирный дом и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ «», расположенном по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, Проспект Степана Разина, д. 88, со следующими характеристиками:

Год постройки – 200, число этажей – 9.

Площадь здания<sup>1</sup> (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;

- из нее: жилые помещения: общая площадь квартир – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;

площадь квартир – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, в том числе жилая площадь – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Количество квартир – \_\_\_\_\_.

Нежилые помещения – \_\_\_\_\_. Площадь нежилого помещения – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Площадь земельного участка: застроенная – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;

незастроенная – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Качество самого многоквартирного дома и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент передачи соответствует указанным параметрам в технической документации, полученной ООО «МАИ+3Н», для выполнения своих обязательств по вышеуказанному договору.

Техническая исправность многоквартирного дома и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент передачи не определена.

Восстановительная стоимость основной части строения – \_\_\_\_\_ руб.

Действительная стоимость основной части строения – \_\_\_\_\_ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах \_\_\_\_\_ г. – \_\_\_\_\_ руб.

**Передал  
Заказчик**

**Принял  
Исполнитель**

ТСЖ «17В-5»  
445057, г. Тольятти, проспект Степана  
Разина, 88-76

СоГРНО \_\_\_\_\_ (серия 63  
№ \_\_\_\_\_)

ОГРН  
1036301053964

ИНН 6321110447/632101001

Т.С.Звягинцева

М.П.

ООО «МАИ+3Н»

Юр.ад.445040, г. Тольятти, б-р Туполева, 6  
Поч.ад.445000, ГСП г.Тольятти, Новый  
проезд, 3, офис 225

ЗАО КБ «ФИА-БАНК»

р\с 40702810939820031876

БИК 043678929

к\с 30101810100000000929

ИНН 6321145344

КПП 632101001

ОГРН 1056320004300

И.Д.Браун

<sup>1</sup> Данные приведены в соответствии с Техническим паспортом жилого здания (инв. № \_\_\_\_\_).



**Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию многоквартирного дома и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

**1. Техническое обслуживание:**

1.1. Работы по контролю за состоянием жил.фонда:

1.1.1. Проведение плановых и внеплановых осмотров:

1.1.1.1. **Плановые осмотры:**

1.1.1.1.1. **общие:** осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство – 2 раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона);

1.1.1.1.2. **частичные:** осмотр отдельных элементов здания или помещений;

1.1.1.1.3. **неплановые (внеочередные) осмотры:** после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

1.2. Работы по поддержанию жил.фонда в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем жил.фонда и т.д:

1.2.1. Текущий ремонт: комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью **устранения** неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для **поддержания** эксплуатационных показателей.

1.3. Капитальный ремонт: комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

**2. Санитарное содержание:**

2.1. Уборка мест общего пользования.

2.2. Уборка мест придомовой территории.

2.3. Уход за зелеными насаждениями.

**Периодичность  
плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий**

| №<br>п/п | Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование                                                                                                                   | Расчетное<br>количество<br>осмотров в год |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1.       | Вентиляционные каналы и шахты:<br>в зданиях вентшахты<br>и оголовки                                                                                                      | 1<br>1                                    |
| 2.       | Холодное и горячее водоснабжение, канализация<br>Поливочные наружные устройства (краны, разводка)<br>Система внутреннего водоотвода с крыш зданий                        | 2<br>1<br>1                               |
| 3.       | Центральное отопление                                                                                                                                                    | 1                                         |
| 4.       | Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий                                                                                                                            | 2                                         |
| 5.       | Мусоропроводы (все устройства)                                                                                                                                           | 2 и по заявкам<br>жильцов или<br>служащих |
| 6.       | Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков<br>с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности<br>заземляющих контактов и соединений                | 1 раз в квартал                           |
| 7.       | Осмотр электрической сети в технических подвалах,<br>подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных<br>коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины. | 1 раз в квартал                           |
| 8.       | Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой<br>контактных соединений и проверкой надежности<br>заземляющих контактов и соединений.                                   | 1 раз в квартал                           |
| 9.       | Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и<br>заземляющих зажимов.                                                                                                 | В соответствии с<br>договором             |
| 10.      | Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и<br>стартеров).                                                                                                           | 1 раз в неделю                            |
| 11.      | Осмотр радио - и телеустройств: на кровлях, чердаках и<br>лестничных клетках.                                                                                            | В соответствии с<br>договором             |
| 12.      | Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора<br>воздуха в зданиях повышенной этажности.                                                                         | В соответствии с<br>договором             |

**Примечания:**

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.
2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится трубчистами цехов пожарного надзора, а радио - и телеустройства - соответствующими ателье согласно договорам на техническое обслуживание специализированными организациями; газонагреватели, газовые плиты и т.п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.
3. Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов производится специализированными организациями в соответствии с заключенными договорами.
4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, устройств дымоудаления производится **ежедневно** слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.





**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении  
внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов  
и их оборудования**

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Неисправности конструктивных элементов и<br/>оборудования</b>                                                                                                                               | <b>Предельный срок<br/>выполнения ремонта</b>                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>        | <b>Кровля</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    |
|                  | Протечки в отдельных местах кровли.                                                                                                                                                            | 1 сутки                                                                                                                                                            |
|                  | Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений).                                                                   | 5 суток                                                                                                                                                            |
| <b>2.</b>        | <b>Стены</b>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                    |
|                  | Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.                                                                                                             | 1 сутки<br>(с немедленным<br>ограждением опасной зоны)                                                                                                             |
| <b>3.</b>        | <b>Оконные и дверные заполнения</b>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                    |
|                  | Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:<br>- в зимнее время<br>- в летнее время                                                           | 1 сутки<br>3 суток                                                                                                                                                 |
|                  | Дверные заполнения (входные двери в подъездах).                                                                                                                                                | 1 сутки                                                                                                                                                            |
| <b>4.</b>        | <b>Внутренняя и наружная отделка</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                    |
|                  | Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.                                                                                                                 | 5 суток<br>(с немедленным принятием<br>мер безопасности)                                                                                                           |
|                  | Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами.                                                                                               | Немедленное принятие мер<br>безопасности                                                                                                                           |
| <b>5.</b>        | <b>Полы</b>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |
|                  | Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах.                                                                                               | 3 суток                                                                                                                                                            |
| <b>6.</b>        | <b>Санитарно-техническое обслуживание</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                    |
|                  | Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах                                                                                                                             | 1 сутки                                                                                                                                                            |
|                  | Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования. | Немедленно                                                                                                                                                         |
|                  | Неисправности мусоропроводов.                                                                                                                                                                  | 1 сутки                                                                                                                                                            |
| <b>7.</b>        | <b>Электрооборудование</b>                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                    |
|                  | Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.                                                                    | При наличии<br>переключателей кабелей на<br>вводе в дом - в течение<br>времени, необходимого для<br>прибытия персонала,<br>обслуживающего дом, но не<br>более 2 ч. |



|    |                                                                                                                                                                  |                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|    | Неисправности во вводно - распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.                           | 3 часа           |
|    | Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.                                                                                                         | 3 часа           |
|    | 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 суток          |
| 8. | <b>Лифт</b>                                                                                                                                                      |                  |
|    | Неисправности лифта.                                                                                                                                             | Не более 1 суток |

**Примечание:**

1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.
2. **Заявки** на неисправность инженерного оборудования или конструкций рассматриваются в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, о принятых решениях сообщается заявителю. Аналогичные меры принимаются и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.
3. Аварийные заявки устраняются в указанные выше сроки.
4. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.





## **Перечень работ по содержанию жилых домов**

### **1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:**

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежачка.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Проверка заземления ванн.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

### **2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период**

2.1. Укрепление воронок водосточных труб.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Снятие пружин на входных дверях.

2.4. Консервация системы центрального отопления.

2.5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.6. Ремонт просевших отмосток.

2.7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

### **3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период**

3.1. Утепление оконных и балконных проемов.

3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

3.3. Утепление входных дверей в квартиры.

3.4. Утепление чердачных перекрытий.

3.5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

- 3.7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 3.8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 3.9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.10. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.11. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
- 3.12. Консервация поливочных систем.
- 3.13. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
- 3.15. Поставка доводчиков на входных дверях.
- 3.16. Ремонт и укрепление входных дверей.

#### **4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

- 4.1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах.
- 4.2. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 4.3. Уплотнение сгонов.
- 4.4. Прочистка внутренней канализации.
- 4.5. Прочистка сифонов.
- 4.6. Регулировка и ремонт трехходового крана.
- 4.7. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- 4.8. Укрепление магистральных и отопительных трубопроводов.
- 4.9. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.10. Мелкий ремонт теплоизоляции.
- 4.11. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
- 4.12. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
- 4.13. Смена (исправление) выключателей в местах общего пользования.

#### **5. Прочие работы**

- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 5.2. То же вентиляции.
- 5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- 5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
- 5.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 5.6. Подготовка зданий к праздникам.
- 5.7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- 5.8. Удаление с крыш снега и наледей.
- 5.9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.





- 5.10. Уборка и очистка придомовой территории.
- 5.11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
- 5.12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
- 5.13. Удаление мусора из здания и его вывоз.
- 5.14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
- 5.15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

**Примечание:**

- 1. В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.



**Перечень и периодичность выполнения работ по уборке мест общего пользования в жилых домах**

| №<br>п/п | Вид работ                                                         | Оборудование                       |
|----------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|          |                                                                   | Лифт, мусоропровод                 |
| 1.       | Влажное подметание лестничных площадок и маршей                   | Ежедневно                          |
| 2.       | Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода | Ежедневно                          |
| 3.       | Мытье пола лестничных площадок                                    | 2 раза в месяц                     |
| 4.       | Мытье пола лестничных площадок 1-2 этажа                          | Ежедневно                          |
| 5.       | Мытье окон                                                        | 2 раза в год                       |
| 6.       | Мытье стен                                                        | 2 раза в год по мере необходимости |
| 7.       | Обметание пыли с потолков                                         | 2 раза в год                       |
| 8.       | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов              | 1 раз в 5 дней                     |
| 9.       | Влажная протирка почтовых ящиков                                  | 2 раза в неделю                    |
| 10.      | Влажная протирка входных дверей                                   | 1 раз в неделю                     |
| 11.      | Влажная протирка плафонов                                         | 1 раз в месяц                      |
| 12.      | Подметание пола кабины лифта                                      | Ежедневно                          |
| 13.      | Мытье пола кабины лифта                                           | Ежедневно                          |
| 14.      | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта   | 1 раз в неделю                     |
| 15.      | Выгрузка мусора                                                   | 4 раза в неделю                    |
| 16.      | Влажная уборка мусороприемной камеры                              | Ежедневно                          |
| 17.      | Уборка загрузочных клапанов                                       | 1 раз в неделю                     |
| 18.      | Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода                  | 1 раз в неделю                     |
| 19.      | Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода         | 1 раз в неделю                     |
| 20.      | Дезинфекция мусоросборников                                       | 1-2 раз в неделю                   |
| 21.      | Профилактический осмотр мусоропровода                             | 2 раза в месяц                     |
| 22.      | Устранение засора                                                 | По мере необходимости              |
| 23.      | Вывоз крупногабаритного мусора                                    | По мере накопления                 |
| 24.      |                                                                   |                                    |





## Перечень и периодичность выполнения работ по уборке придомовой территории

| №<br>п/п               | Вид работ                                                           | Периодичность                        |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Холодный период</b> |                                                                     |                                      |
| 1.                     | Подметание свежесыпавшего снега толщиной слоя до 2 см.              | 1 раз в сутки в дни снегопада        |
| 2.                     | Сдвигание свежесыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.            | Через 3 часа во время снегопада      |
| 3.                     | Подметание территории в дни без снегопада                           | 1 раз в трое суток                   |
| 4.                     | Сдвигание свежесыпавшего снега в дни сильных снегопадов             | 3 раза в сутки                       |
| 5.                     | Очистка территорий от наледи и льда                                 | 1 раз в трое суток во время гололеда |
| 6.                     | Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами              | 1 раз в сутки во время гололеда      |
| 7.                     | Очистка урн от мусора                                               | 1 раз в сутки                        |
| 8.                     | Промывка урн                                                        | 1 раз в месяц                        |
| <b>Теплый период</b>   |                                                                     |                                      |
| 9.                     | Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см. | 1 раз в двое суток                   |
| 10.                    | Подметание территории в дни с сильными осадками                     | 1 раз в двое суток                   |
| 11.                    | Поливка тротуаров                                                   | 2 раза в сутки                       |
| 12.                    | Уборка газонов                                                      | 1 раз в сутки                        |
| 13.                    | Поливка газонов, зеленых насаждений                                 | 1 раз в двое суток                   |
| 14.                    | Покос газонов                                                       | 4-5 раз в сезон                      |
| 15.                    | Окапывание деревьев (до 6 лет)                                      | 2 раза в сезон                       |
| 16.                    | Стрижка кустарника                                                  | 3 раза в сезон                       |
| 17.                    | Уборка техподполья                                                  | 1 раз в месяц                        |
| 18.                    | Уборка техэтажа, кровли                                             | 1 раз в месяц                        |
| 19.                    | Уборка козырьков                                                    | 1 раз в месяц                        |
| 20.                    | Очистка урн от мусора                                               | 1 раз в сутки                        |
| 21.                    | Очистка канализационных и пожарных колодцев                         | 1 раз в месяц                        |
| 22.                    | Промывка урн                                                        | 2 раза в месяц                       |
| 23.                    | Протирка указателей                                                 | 3 раза в сезон                       |



## Текущий ремонт

1. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями.
2. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.
3. Периодичность текущего ремонта - в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

### Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта жилых домов (для предварительных расчетов)

| №<br>п/п | Вид текущего ремонта                                                                | Единица измерения                    | Продолжительность,<br>дн. |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 1.       | Плановый                                                                            | 1000 м <sup>2</sup> общей<br>площади | 22                        |
| 2.       | Подготовка к эксплуатации в<br>весенне-летний период (с учетом<br>наладочных работ) | 1000 м <sup>2</sup> общей<br>площади | 5                         |
| 3.       | Подготовка к эксплуатации в<br>зимний период                                        | 1000 м <sup>2</sup> общей<br>площади | 8                         |

### Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

#### 1. Фундаменты

- 1.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

#### 2. Стены и фасады

- 2.1. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

#### 3. Перекрытия

- 3.1. Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

#### 4. Крыши

- 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

#### 5. Оконные и дверные заполнения

- 5.1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

#### 6. Межквартирные перегородки

- 6.1. Усиление, смена, заделка отдельных участков.



**7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**

7.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

**8. Полы**

8.1. Замена, восстановление отдельных участков.

**9. Внутренняя отделка**

9.1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

**10. Центральное отопление**

10.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

**11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

11.1. Установка, замена и восстановление работоспособности систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки здания.

**12. Электроснабжение и электротехнические устройства**

12.1. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

**13. Вентиляция**

13.1. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

**14. Мусоропроводы**

14.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

**15. Специальные общедомовые технические устройства**

15.1. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

**16. Внешнее благоустройство**

16.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмоستков ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

## **Капитальный ремонт**

1. Планирование капитального ремонта жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующими документами
2. Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта жилых зданий устанавливаются по нормам продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского хозяйства.

### **Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.





8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

**Заказчик**

ТСЖ «17В-5»  
445057, г. Тольятти, проспект Степана  
Разина, 88-76

СоГРНО \_\_\_\_\_ (серия 63  
№ \_\_\_\_\_)

*ОКВЭД 40.32.1*

ОГРН *1036301053964*

ИНН *6321110447/632101001*

*[Подпись]* Т.С.Звягинцева

М. П.

**Исполнитель**

ООО «МАИ+3Н»  
Юр.ад.445040, г. Тольятти, б-р Туполева, 6  
Поч.ад.445000, ГСП г.Тольятти, Новый  
проезд, 3, офис 225  
ЗАО КБ «ФИА-БАНК»  
р/с 40702810939820031876  
БИК 043678929  
к/с 30101810100000000929  
ИНН 6321145344  
КПП 632101001  
ОГРН 1056320004300

*[Подпись]* И.Д.Браун

М. П.



Показатели и критерии качества жилищно-коммунальных услуг<sup>1</sup>

| № п/п                                    | Параметры                                  | Показатели качества жилищно-коммунальной услуги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Критерии качества предоставленной услуги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Оценка качества                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Теплоснабжение и водоотведение</b> |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                  |
| 1.1.                                     | Техническое обслуживание системы отопления | <p>Бесперебойность круглосуточного отопления в течение всего отопительного сезона, кроме аварийных ситуаций.</p> <p>Обеспечение температуры воздуха в помещениях - не ниже +18°C, установленной постановлением мэра № 3-1/П от 05.01.2006г., при условии выполнения потребителями мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам.</p> <p>Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги согласно нормативных сроков устранения неисправности (не более суток), установленных распоряжением первого зам. мэра №231-2/Р от 24.05.2000г.</p> <p>Выполнение графиков работ подготовки к осенне-зимнему периоду.</p> | <p>Обеспечение бесперебойного теплоснабжения в течение всего отопительного сезона:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях согласно действующим стандартам;</li> <li>- выполнение заявок жильцов;</li> <li>А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок);</li> <li>Б) плановых;</li> <li>- подготовка к работе в осенне-зимних условиях с получением паспорта готовности в срок до 1 сентября.</li> </ul> | <p>100 % квартир</p> <p>До 3 суток</p> <p>Получение паспорта</p> |

<sup>1</sup> В соответствии с «Показателями и критериями качества жилищно-коммунальных услуг», утвержденных постановлением мэра г. Тольятти № 94-1/Р от 10.07.03г. Приложение 4 к договору № 86 от 01 сентября 2007 г. «О возмездном оказании услуг» стр. 1 из 12



|      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |
|------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2. | Техническое обслуживание системы горячего водоснабжения                  | Бесперебойность горячего водоснабжения в течение установленного договором времени. Соответствие нормативной температуры горячей воды в точке водоразбора не менее +60°C или +50°C для систем горячего водоснабжения при закрытой системе.<br>Соответствие состава и свойств горячей воды установленным органами Госкомсанэпиднадзора России нормам.<br>Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги согласно нормативных сроков устранения неисправности (не более суток), установленных распоряжением первого зам. мэра №231-2/Р от 24.05.2000г.<br>Перерывы в горячем водоснабжении для планового проведения ремонтно-профилактических работ - 15 календарных дней в год в соответствии с постановлением мэра № 3-1/П от 05.01.2006г. | Обеспечение бесперебойного горячего водоснабжения в течение года:<br><br>– обеспечение температуры горячей воды согласно действующим стандартам;<br>– выполнение заявок жильцов:<br>А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок);<br>Б) плановых;<br>– перерывы в горячем водоснабжении в соответствии со стандартами. | 100 % квартир<br><br>До 3 суток<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>15 суток в год |
|      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |
| 1.3. | Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения и водоотведения | Бесперебойное круглосуточное водоснабжение и водоотведение в течение года.<br><br>Обеспечение нормативного давления воды в точке водоразбора (3 м).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Обеспечение бесперебойного холодного водоснабжения и водоотведения в течение года:<br>– бесперебойное водоснабжение, водоотведение;                                                                                                                                                                                               | 100 % квартир                                                                         |

*А.В. Брызгалов*

|                                                                  |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                                                  |                                                                           | Соответствие состава и свойств воды установленным органами Госкомсанэпиднадзора России и органами местного самоуправления нормам.                                                                                                                                                                                                                                                               | – выполнение заявок жильцов;<br>А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок);<br>Б) плановых;                                                                                                                                                            | До 3 суток                      |
|                                                                  |                                                                           | Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги согласно нормативных сроков устранения неисправности (не более суток), установленных распоряжением первого зам.мэра №231-2/Р от 24.05.2000г.<br>Перерывы в холодном водоснабжении и водоотведении кроме плановых отключений в соответствии с постановлением мэра № 3-1/П от 05.01.2006г.                            | – перерывы в холодном водоснабжении и водоотведении в соответствии со стандартами.                                                                                                                                                                                  | Соответствие графику переключки |
| <b>2. Содержание строительных элементов и конструкций зданий</b> |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
| 2.1.                                                             | Техническое обслуживание строительных элементов и конструкций жилых домов | Содержание строительных элементов и строительных конструкций в состоянии обеспечивающем пригодность зданий и помещений для постоянного пребывания граждан согласно правилам и нормам содержания.<br>Допустимая продолжительность нормативных сроков устранения неисправностей, установлена постановлением мэра № 3-1/П от 05.01.2006г., распоряжением первого зам.мэра №231-2/Р от 24.05.2000г. | Обеспечение исправного состояния строительных элементов и строительных конструкций ж/д:<br><br>– допустимая продолжительность нормативных сроков устранения неисправностей осуществляется в соответствии со стандартами (см. критерии выполнения аварийных заявок); |                                 |





|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>– устранение повреждений элементов и конструкций по мере их выявления, не допускающая их дальнейшего развития (на основе плановых осмотров технического состояния зданий и заявок жителей);</p> <p>– содержание в соответствии с требованиями санитарных норм мест общего пользования и технических помещений (поддержание нормируемого температурно-влажностного режима, теплозащита, влагозащита, недопущение затопления, протечек, замачивания, шумоизоляция, соблюдение санитарно-гигиенических норм и т.д.);</p> <p>– недопущение свободного доступа в технические помещения (закрытых ж/д - подвалы, чердаки, мусорокамеры, машинные отделения лифтов).</p> | <p>До 7 суток</p> <p>Без нарушений</p> <p>100%</p> |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

*А.А. Фролов*

### 3. Содержание лифтового хозяйства

|      |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                          |
|------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 3.1. | Техническое обслуживание лифтов | Бесперебойность круглосуточной работы лифтов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Бесперебойность круглосуточной работы лифтов, кроме аварийных ситуаций:                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |
|      |                                 | Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги согласно нормативных сроков устранения неисправности (не более суток), установленных Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда.<br>Допустимая продолжительность нормативного срока времени (30 минут) на освобождение пассажира из кабины неисправного лифта, установленная Положением о порядке организации эксплуатации лифтов в РФ (Москва, 1999г.). | – аварийных (см. стандарты и критерии выполнения аварийных заявок);<br><br>– выполнение нормативного срока на освобождение пассажира из кабины неисправного лифта в соответствии с установленным стандартом.<br>Соблюдение согласованного графика проведения плановых работ.<br>Превышение суточного норматива на выполнение непредвиденного (непланового) текущего ремонта лифта. | —<br><br><br>Выполнение норматива<br><br><br>Выполнение графика<br><br>— |

### 4. Содержание и обслуживание ВДЭО

|      |                                                                             |                                                                                              |                                                   |  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--|
| 4.1. | Техническое обслуживание внутридомового электрооборудования жилищного фонда | Бесперебойность круглосуточного электроснабжения, кроме аварийных ситуаций и проведения ППР. | Бесперебойность круглосуточного электроснабжения: |  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--|

*А.А. Фролов*



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  |  | Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги согласно нормативных сроков устранения неисправности, установленных постановлением мэра № 3-1/П от 05.01.2006г., распоряжением первого зам.мэра №231-2/Р от 24.05.2000г.<br>Выполнение графиков ППР. | – выполнение заявок жильцов:<br>А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок);<br>Б) плановых;<br>– устранение неисправностей в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминисцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).<br>Несанкционированное подключение сторонних организаций к внутридомовым сетям. | До 3 суток<br>До 7 суток<br><br>Без нарушений |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|

## 5. Содержание слаботочных сетей (радио, телевидение)

|      |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                |                                     |
|------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 5.1. | Техническое обслуживание системы проводного вещания и СКП | Бесперебойность круглосуточного приёма телевизионных программ и проводного вещания, кроме аварийных ситуаций и плановых ремонтов.<br><br>Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги:<br>А) аварийный - не более суток;<br>Б) плановый - согласно Плана эксплуатации. | Обеспечение бесперебойного приёма телевизионных программ и проводного вещания в течение года:<br>– выполнение заявок жильцов:<br>А) аварийных;<br>Б) плановых. | До 1 суток<br>По плану эксплуатации |
|------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|

*А. В. Рогов*

## 6. Содержание и обслуживание СДУ и ППА

|      |                                           |                                                  |                                                                                                                                           |                               |
|------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 6.1. | Техническое обслуживание системы ДУ и ППА | Бесперебойность круглосуточной работы СДУ и ППА. | Соблюдение графика проведения плановых работ.<br>Наличие обоснованных жалоб со стороны потребителей и предписаний инспектирующих органов. | Соблюдение графика<br><br>Нет |
|------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|

## 7. Содержание и обслуживание вентиляции

|      |                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                       |
|------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 7.1. | Техническое обслуживание системы вентиляции | Обеспечение удаления необходимого объема воздуха из всех, предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха +5°C и ниже. | Обеспечение воздухообмена из помещений, предусмотренных проектом:<br><br>– выполнение заявок жильцов;<br>А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок);<br>Б) плановых;<br>– выполнение плановых осмотров внутридомовых систем вентиляции и устранение выявленных неисправностей согласно графика. | 1 сутки<br><br><br><br><br><br><br><br><br>До 3-х суток<br>Выполнение |
|------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|

## 8. Санитарное содержание мест общего пользования

|      |                                                               |                                                                                |                                                        |              |
|------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|
| 8.1. | Санитарное содержание мест общего пользования жилищного фонда | Отсутствие грязи, мусора, паутины в местах общего пользования жилищного фонда. | Обеспечение чистоты лестничных клеток, маршей, крылец. | 100% площади |
|------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|



|                                                       |                                             |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                                             | Эффективное снижение запыленности воздуха в местах общего пользования жилищного фонда.                                                                                             | Обеспечение чистоты подоконников, почтовых ящиков, поручней, входных дверей.<br>Обеспечение чистоты стен, окон, кабин лифта.<br>Обеспечение чистоты клапанов мусоропроводов, мусорокамер.<br>Соблюдение периодичности выполнения работ по содержанию мест общего пользования жилищного фонда. | 100% площади<br><br>100% площади<br>100% площади<br><br>Соблюдается |
| <b>9. Сбор и вывоз ТБО и крупногабаритного мусора</b> |                                             |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |
| 9.1.                                                  | Сбор и вывоз ТБО и крупногабаритного мусора | Бесперебойность вывоза ТБО.<br><br>Регулярность вывоза крупногабаритного мусора.<br><br>Отсутствие мусора на контейнерных площадках, вблизи мусорокамер, в стволах мусоропроводов. | Обеспечение своевременного вывоза ТБО.<br><br>Обеспечение чистоты контейнерных площадок, мусорокамер.<br>Установка исправных, окрашенных и укомплектованных крышками мусоросборников.<br>Соблюдение графиков вывоза крупногабаритного мусора.                                                 | Вывезены<br><br>100% площади<br><br>100%<br><br>Соблюдается         |



## 10. Содержание придомовой территории

|       |                                  |                                                                                             |                                                                                                                                                                         |                                                                      |
|-------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 10.1. | Содержание придомовой территории | Обеспечение свободного и безопасного движения пешеходов и транспорта в зимнее время.        | Обеспечение чистоты на подходах к подъездам, тротуарах, подъездных дорогах, хозяйственных и детских площадках, в арках. Обеспечение чистоты контейнерных площадок, урн. | 100% территории                                                      |
|       |                                  | Отсутствие грязи, мусора на тротуарах, проездах, газонах в летнее время.                    | Обеспечение чистоты подвальных и чердачных помещений, козырьков, отмостков, приямков, крышек канализационных и пожарных колодцев.                                       | 100% территории                                                      |
|       |                                  | Обеспечение эффективного снижения запыленности воздуха и временного улучшения микроклимата. | Соблюдение периодичности выполнения работ по содержанию придомовой территории.                                                                                          | Соблюдается                                                          |
|       |                                  | Обеспечение благоприятных условий для отдыха жителей.                                       | Обеспечение сохранности зелёных насаждений и надлежащего за ними ухода. Обеспечение сохранности МАФ.                                                                    | 100% стрижка кустов, косьба, обрезка поросли<br>100% ремонт, окраска |

*А.А. Фролов*



# 11. Выполнение аварийных заявок (соблюдение нормативных сроков устранения заявок)

| Качество выполнения аварийных заявок            |                                                                                                                                                  | Нормативный срок выполнения работ                                                                               |                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| № п/п                                           | Показатели                                                                                                                                       | Срок прибытия аварийноремонтной службы и отключения системы                                                     | Устранение аварийных ситуаций                                                                                                                                               |
| 11.1. Отопление (в период отопительного сезона) |                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |
|                                                 | Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжение (с фитингами, арматурой, приборами и т.д.) центрального отопления ж/ф.            | Немедленно (в течение времени, прибытия персонала обслуживающего объект аварии и отключения системы отопления). | Устранение аварийных ситуаций связанных с земляными работами, сварочными работами, заменой запорной арматуры, вентилей, задвижек, радиаторов и т.д. – не более одних суток. |
| 11.2. Водоснабжение (ХВС)                       |                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |
|                                                 | Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжение:<br>– с фитингами, арматурой;<br>– приборами водопровода холодного водоснабжения. | Немедленно (в течение времени, прибытия персонала обслуживающего объект аварии и отключения системы ХВС).       | Устранение аварийных ситуаций связанных с земляными работами, сварочными работами, заменой запорной арматуры, вентилей, задвижек и т.д. – не более одних суток.             |
| 11.3. Водоснабжение (ГВС)                       |                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |
|                                                 | Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжение:<br>– с фитингами, арматурой;<br>– приборами водопровода горячего водоснабжения.  | Немедленно (в течение времени, прибытия персонала обслуживающего объект аварии и отключения системы ГВС).       | Устранение аварийных ситуаций связанных с земляными работами, сварочными работами, заменой запорной арматуры, вентилей, задвижек и т.д. – не более одних суток.             |
| 11.4. Водоотведение (канализация)               |                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |
|                                                 | Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжение.                                                                                  | Немедленно (в течение времени, прибытия персонала обслуживающего объект аварии).                                | Устранение аварийных ситуаций связанных с земляными работами, сварочными работами, засорами и т.д. – не более одних суток.                                                  |

### 11.5. Электроснабжение

|                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети, выход из строя высоковольтной наружной электросети и т.п.) электрообеспечения ж/ф. | Немедленно<br>(в течение времени, прибытия персонала обслуживающего объект аварии и отключения питания жилых домов или силового электрооборудования). | Устранение аварийных ситуаций связанных с повреждением элементов внутридомовой электрической сети – не более 3-х часов.<br><br>Устранение аварийных ситуаций связанных с повреждением наружных электросетей, либо внутридомовых в результате пожара - до момента устранения аварийной ситуации, но не более одних суток. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 11.6. Электрооборудование

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                            |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.<br>Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей рубильников.<br>Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.<br>Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников). | Устранение неисправностей с момента их обнаружения или заявки жильцов.<br><br>-//-<br><br>-//-<br><br>-//- | Не более 2 часов<br><br>Не более 3 часов<br><br>Не более 3 часов<br><br>Не более 7 суток |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|

### 11.7. Лифт

|                      |      |                  |
|----------------------|------|------------------|
| Неисправности лифта. | -//- | Не более 1 суток |
|----------------------|------|------------------|

### 11.8. Санитарно-техническое оборудование

|                                                                     |      |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------|------------------|
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах. | -//- | Не более 1 суток |
|---------------------------------------------------------------------|------|------------------|

*А.А. Фролов*



|                     |                                                                                                                             |      |                            |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|
|                     | Неисправности мусоропроводов.                                                                                               | -//- | Не более 1 суток           |
| <b>11.9. Кровля</b> |                                                                                                                             |      |                            |
|                     | Протечки в отдельных местах кровли: шиферной (мяткой).                                                                      | -//- | Не более 1 суток (3 суток) |
|                     | Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен отметов и пр., расстройство их креплений). | -//- | Не более 5 суток           |

#### Заказчик

ТСЖ «17В-5»  
445057, г. Тольятти, проспект Степана  
Разина, 88-76

СоГРНО \_\_\_\_\_ (серия 63

№ \_\_\_\_\_)

ОГРН 1036301053964

ИНН 6321145344

Т.С.Звягинцева

М.П.



#### Исполнитель

ООО «МАИ+3Н»  
Юр.ад.445040, г. Тольятти, б-р Туополева, 6  
Поч.ад.445000, ГСП г.Тольятти, Новый  
проезд, 3, офис 225

ЗАО КБ «ФИА-БАНК»

р/с 40702810939820031876

БИК 043678929

к/с 301018101000000000929

ИНН 6321145344

КПП 632101001

ОГРН 1056320004300

И.Д.Браун



**Дополнительное соглашение № 1  
к договору № 86 от 01.09 2007 года  
на управление многоквартирным домом ТСЖ,  
оборудованным прибором коммерческого учета.**

г. Тольятти

от 31.03.2008 г.

Товарищество собственников жилья «17-В5», расположенное по адресу: 445057, г. Тольятти, проспект Степана Разина д. 88, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Правления Звягинцевой Татьяны Степановны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «МАИ+3Н», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора, изложив их в следующей редакции:  
Пункт 4.1.6. Производить взыскание пени за предоставление коммунальных услуг в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки собственникам, которые задерживают оплату в срок более двух месяцев.

Пункт 3.2.22. Не менее чем за 10 (Десять) дней уведомлять Исполнителя о предстоящих заседаниях органов управления Заказчика (правления, общего собрания), если их присутствие необходимо на вышеуказанных заседаниях, а также по истечении 5 (пяти) дней – о принятых решениях, в случае если рассматриваемые на заседаниях правления ТСЖ или общих собраниях вопросы касаются управления многоквартирным домом и условий настоящего договора.

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с 01. 04 2008 г. и является неотъемлемой частью договора № 86 от 01.09.2007 года.
3. Остальные условия договора № 86 от 01.09.2007 г., не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе и стороны подтверждают по ним свои обязательства.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

ООО «МАИ+3Н»  
г. Тольятти, Новый проезд, д.3,  
офис 225

**ЗАКАЗЧИК:**

ТСЖ 17-В5  
г. Тольятти, пр-кт Степана Разина  
д. № 88

  
И.Д.Браун

  
Т.С.Звягинцева





**Протокол разногласий**  
**к дополнительному соглашению № 1 от 31.03.2008 г. к договору № 86 от 01.09.2007 г. на**  
**управление многоквартирным домом ТСЖ, оборудованным прибором коммерческого учета**  
**между Заказчиком ТСЖ «17-В5» и Исполнителем ООО «МАИ+3Н»**

| №/п                       | Редакция Заказчика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Редакция Исполнителя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Название документа        | Дополнительное соглашение № 1 к договору № 86 от 01.09.2007 года на управление многоквартирным домом ТСЖ, оборудованным прибором коммерческого учета                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Дополнительное соглашение № 1 к договору № 86 от 01.09.2007 года управления многоквартирным домом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1                         | Пункт 4.1.6. Производить взыскание пени за предоставление коммунальных услуг в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки собственникам, которые задерживают оплату в срок более двух месяцев.                                                                                                                                                                                                                   | Пункт 4.1.6. Производить взыскание пени за <b>несвоевременную оплату с собственников помещений, имеющих обязанность по оплате за жилищно-коммунальные услуги и дополнительные платежи</b> в размере одной трехсотой ставки рефинансирования <b>Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления срока, установленного п. 5.8. настоящего договора.</b>  |
| 1                         | Пункт 3.2.22. Не менее чем за 10 (Десять) дней уведомлять Исполнителя о предстоящих заседаниях органов управления Заказчика (правления, общего собрания), если их присутствие необходимо на вышеуказанных заседаниях, а также по истечении 5 (пяти) дней – о принятых решениях, в случае если рассматриваемые на заседаниях правления ТСЖ или общих собраниях вопросы касаются управления многоквартирным домом и условий настоящего договора. | Пункт 3.2.22. Не менее чем за 10 (Десять) дней уведомлять Исполнителя о предстоящих заседаниях органов управления Заказчика (правления, общего собрания), если присутствие <b>Исполнителя</b> необходимо на вышеуказанных заседаниях, а также по истечении 5 (пяти) дней – о принятых решениях, в случае если рассматриваемые на заседаниях правления ТСЖ или общих собраниях вопросы касаются управления многоквартирным домом и условий настоящего договора. |
| Юридические адреса сторон | УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ИСПОЛНИТЕЛЬ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Исполнитель:**

Директор ООО «МАИ+3Н» \_\_\_\_\_ И.Д. Браун

МП

**Заказчик:**

Председатель Правления ТСЖ «17-В5» \_\_\_\_\_ Т.С. Звягинцева

МП

Юрисконсульт Курашкина Т.С. \_\_\_\_\_



*И.Д. Браун*

*С протоколом разногласий*



**ПРОТОКОЛ  
СОГЛАСОВАНИЯ РАЗНОГЛАСИЙ**  
к договору № 86 от 01.09 2007 года на управление многоквартирным домом ТСЖ,  
оборудованным прибором коммерческого учета между Заказчиком ТСЖ 17-В5 и  
Исполнителем ООО «МАИ+ЗН».

| №/п | Редакция Исполнителя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Редакция Заказчика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Пункт 4.1.6. Производить взыскание пени за несвоевременную оплату с собственников помещений, имеющих обязанность по оплате за жилищно-коммунальные услуги и дополнительные платежи в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления срока, установленного п. 5.8 настоящего договора | Пункт 4.1.6. Производить взыскание пени за несвоевременную оплату с собственников помещений, имеющих обязанность по оплате за жилищно-коммунальные услуги и дополнительные платежи в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, задержавших оплату установленного срока в п. 5.8. настоящего договора более одного календарного месяца. |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.**

**ЗАКАЗЧИК:**

Председатель Правления ТСЖ 17-В5

МП

Т.С. Звягинцева

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Директор ООО «МАИ+ЗН»

МП

И.Д.Браун

ЮРИСКОНСУЛЬТ

Подпись *Мурашкина Т.С.* ДАТА 24.06.2008г.



**Дополнительное соглашение № 2  
к договору № 86 от 01.09.2007 года  
на управление многоквартирным домом ТСЖ,  
оборудованным прибором коммерческого учета.**

Г. Тольятти

от 01.08.2009 г.

Товарищество собственников жилья «17-В5», расположенное по адресу: 445057, г. Тольятти, проспект Степана Разина 88, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя правления Звягинцевой Татьяны Степановны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «МАИ+ЗН», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора, изложив их в следующей редакции:

Пункт 3.1.11. Ежегодно в течение первого квартала, не позднее 15 марта текущего года, представлять Заказчику финансовый отчет о выполнении договора управления за предыдущий год для рассмотрения и утверждения на Общем собрании собственников помещений или членов ТСЖ.

Пункт 4.1.7. Самостоятельно распоряжаться в соответствии с принципами адресности и целевого использования финансовыми ресурсами, собираемыми с собственников или пользователей помещений в виде оплаты за жилищно-коммунальные услуги, и средствами целевого бюджетного финансирования в соответствии со сметой доходов и расходов на текущий год.

Пункт 4.1.7.1. Средства, собранные по ст. «ремонт жилых помещений» использовать только по решению Общего собрания членов ТСЖ, либо правлением ТСЖ, с приложением перечня работ и сметами расходов на выполнение работ.

Пункт 4.1.7.2. Средства, собранные по ст. «капитальный ремонт» перечислять на р/с ТСЖ 17-В5.

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с 01.09.2009 г. и является неотъемлемой частью договора № 86 от 01.09.2007 года.

4. Остальные условия договора № 86 от 01.09.2007 г. и Дополнительного соглашения № 1 от 31.03.2008 года, незатронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в силе и стороны подтверждают по ним свои обязательства.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «МАИ+ЗН»

ТСЖ 17-В5

г. Тольятти, Новый проезд, д.3

г. Тольятти, пр-кт Степана Разина

офис 223

д. № 88

И.Д. Браун

Т.С.Звягинцева



*в трех экземплярах  
разногласий*

Протокол разногласий к дополнительному соглашению № 2  
к договору №86 управления многоквартирным домом от 01.09.2007г.

г. Тольятти

«01» августа 2009 г.

| Редакция Заказчика                 | Редакция Исполнителя                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Пункт 1 дополнительного соглашения | Вместо слов «не позднее 15 марта» заменить на «не позднее 15 мая».<br>Слова «Пункт 4.1.7.1. Средства, собранные по ст. «ремонт жилых помещений» использовать только по решению Общего собрания членов ТСЖ, либо правлением ТСЖ, с приложением перечня работ и сметами расходов на выполнение работ.» исключить. |

Заказчик:

Председатель правления  
ТСЖ «17-В3»

Т.С. Звягинцева

Исполнитель:

Директор  
ООО «МАИ+ЗН»

И.Д. Браун

МП





дополнение к 5 к договору № 86 от 01.09.2007г.

СОГЛАСОВАНО

Директор ООО "МАИ-ЭН" И.Д. Браун

2007г.



УТВЕРЖДАЮ

Председатель ТСЖ "17В-5"

Т.С. Зяблицева

«11» сентября 2007г.



Плановая структура ставок оплаты содержания и ремонта мест общего пользования  
для жильцов дома по адресу: Проспект Степана Разина, 88

|                                   | 1            | 2                          | 3                      | 4                 | 5                          | 6                       | 7               | 8                                       | 9            | 10                     | Сум. 1-10                | 11                      | 12                      | Сум. 1-12 |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------|------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|
|                                   | вывоз мусора | уборка придомов территории | уборка лестничн клеток | обслужив мусоропр | дератиз дезинфекц подвалов | освещен лестничн клеток | содержан лифтов | технич. содер констр. элем и инж. комму | аморти зация | прочие общехоз расходы | Ставка оплаты содержания | текущий ремонт мест общ | кап. ремонт жилого дома | Всего     |
| за 1 кв. м общей площади руб. коп | 0.62         | 1.46                       | 0.98                   | 0.72              | 0.06                       | 0.38                    | 2.45            | 2.21                                    | 0.05         | 2.30                   | 11,23                    | 0.62                    | 0.79                    | 12,64     |
|                                   | 4,9051%      | 11,506%                    | 7,7532%                | 5,6962%           | 0,4747%                    | 3,0063%                 | 19,3829%        | 17,4842%                                | 0,3956%      | 18,1962%               | 88,8449%                 | 4,9051%                 | 6,2500%                 | 100,0000% |

Указанные тарифы действуют с 01.09.2007 г. по 31.12.2007 г.