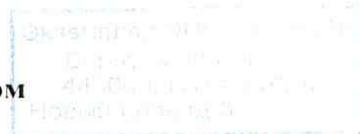


Договор № 1457
управления жилым многоквартирным домом



г.о. Тольятти

01 января 2013 г.

Товарищество собственников жилья «На Тополиной», расположенное по адресу: 445037, г.о. Тольятти, улица Тополиная, д. 4, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Председателя Правления Красиева Николая Андреевича, действующего 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. **Многokвартирный 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, находящихся в их общей долевой собственности.

1.1.2. **Жилое помещение** — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1.1.3. **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.

1.1.4. **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). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания собственников помещений в данном доме в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.1.5. **Нежилое помещение в многоквартирном доме** - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в

многоквартирном доме:

1.1.6. **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.

1.1.7. **Пользователи помещений** - члены семьи собственника жилого помещения совместно проживающие с ним, наниматели по договору социального найма, арендаторы и иные лица использующие жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме по согласованию с собственником жилья, а так же лица пользующиеся помещениями, но еще не зарегистрировавшие право собственности.

1.1.8. **Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги;

1.1.9. **Управление многоквартирным домом** - деятельность по технической эксплуатации и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, а так же деятельность по созданию договорных взаимоотношений со смежными организациями, поставщиками услуг, собственниками, арендаторами (нанимателями).

1.1.9.1. **Техническая эксплуатация многоквартирного дома** – техническое обслуживание (содержание), включающее диспетчерское, аварийное обслуживание, технические осмотры (весенние, осенние, внеплановые, частичные).

1.1.9.2. **Санитарное содержание** – уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями, в том числе вывоз мусора.

1.1.10. **Коммунальные услуги** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

1.1.11. **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

1.1.12. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.1.13. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее по тексту — Правила № 491), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее по тексту — Правила № 354), иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Заказчика в течение срока, установленного решением общего собрания собственников, и указанного в п. 9.1. настоящего договора, за плату обязуется

оказывать предусмотренные в п. 3.1.2. настоящего договора услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Самарская область, г.о. Тольятти, ул. Тополиная, дом 4, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Управляющая компания осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.4. Состав (перечень) общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Приемка многоквартирного дома на управление Исполнителем оформляется Актом приема-передачи объектов многоквартирного дома на техническую эксплуатацию (Приложение №2). Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

2.6. Сведения о приборах учета отражаются либо в актах совместного или контрольного снятия показаний приборов учета, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора либо в Приложении № 5 к настоящему договору.

3. Обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях № 2 и № 4 к настоящему Договору, в том числе следующие услуги и работы:

- а) Регистрацию и снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства и пребывания.
- б) Хранение и ведение технической, бухгалтерской документации, передаваемой Заказчиком Исполнителю на период действия настоящего договора.
- в) Аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по заявкам собственников и пользователей помещений.
- г) Обеспечить выполнение мер пожарной безопасности на многоквартирном доме, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и предписаниями пожарной инспекции.
- д) Проведение технических осмотров многоквартирного дома, фиксация состояния дома в соответствии с результатами осмотра.
- е) Информирование Заказчика об изменении технического состояния многоквартирного дома.
- ж) Проверку общедомовых приборов учета, опрессовку и техническое обслуживание внутридомовых и наружных инженерных сетей и оборудования, в соответствии с установленными сроками и регламентами. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить в журнал учета показаний данных приборов.
- з) Принимать от потребителей коммунальных услуг показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе через сеть Интернет.
- и) Принимать меры по рациональному использованию водных и энергетических ресурсов, в том числе с применением ресурсосберегающих технологий, при условии сохранения параметров качества оказываемых коммунальных услуг.
- к) В течение первого квартала после окончания финансового года, представлять Заказчику

финансовый отчет об исполнении настоящего договора. Отчетным периодом устанавливается финансовый год с 01 января по 31 декабря.

л) Выдавать необходимые справки установленной формы на платной и на бесплатной основе по заявлению собственников помещений, при отсутствии задолженности перед Исполнителем.

3.1.3. Ремонт (текущий и капитальный) общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений.

3.1.4. Предоставлять в соответствии с Правилами № 354 коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Для этого от своего имени и за свой счет заключать с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных бытовых вод. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.5. Осуществлять бесперебойное (круглосуточное) предоставление коммунальных услуг (по отоплению — круглосуточно в течение отопительного периода), либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении 1 к Правилам № 354. Отопительный период начинается и заканчивается со дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

3.1.6. Требовать исполнения гарантийных обязательств ген.подрядной организации, осуществлявшей капитальный ремонт данного дома.

3.1.7. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.8. Доводить до сведения Заказчика информацию о сверхнормативном потреблении энергоресурсов и его причинах, после получения счетов от энергоснабжающих организаций, если сверхнормативное потребление возникло в результате аварий. Принимать технические и иные меры для устранения подобных ситуаций в будущем.

3.1.9. Информировать о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а в случае аварии - в кратчайший срок путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, в подъездах многоквартирного дома по адресу: г.о. Тольятти, Тополиная, 4, и/или на сайте Исполнителя www.fondmai.ru.

3.1.10. В случае оказания услуги и выполнения работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести, по письменному требованию собственника, пользователя, перерасчет платы за соответствующую услугу и работу в порядке предусмотренном Правилами № 491 и Правилами № 354.

3.1.11. Предоставить Заказчику копии учредительных документов, документов, подтверждающих регистрацию Исполнителя в качестве юридического лица и постановку его на налоговый учет, а также лицензий, сертификатов, разрешений и иных документов на право осуществления функций по управлению многоквартирным домом и выполнение различного вида работ и услуг по его содержанию, обслуживанию и ремонту.

3.1.12. По письменному обращению Заказчика знакомить его с содержанием договоров и сделок, заключенных Исполнителем во исполнение условий настоящего договора, в том числе с финансовыми и производственными документами по их реализации.

3.1.13. Выставлять и доставлять в почтовые ящики в подъездах дома по адресу: г.о. Тольятти, ул. Тополиная, дом № 4, квитанции (счета) в срок до 01 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.14. Принимать от Собственника или иных законных пользователей помещений плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные услуги.

3.2. **Заказчик обязан:**

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить платежи в соответствии с условиями, определенными в п. 5.1. настоящего договора.

3.2.2. Своевременно и в полном объеме выплачивать Исполнителю вознаграждение в размере определенном в п. 5.2. настоящего договора.

3.2.3. 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. Проводить работы с собственниками по устранению перечисленных нарушений.

3.2.4. Обеспечить Исполнителя в течение 15 (пятнадцати) дней с момента заключения договора проектной и технической документацией на многоквартирный дом, произвести передачу ключей от технических помещений, а также предоставить информацию по собственникам помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Производить плату за негативное воздействие мусора на окружающую среду в службу экологического надзора согласно ст. 16 ФЗ «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002г. № 7-ФЗ и ст. 4, ст. 21, ст. 23 ФЗ «Об отходах производства и потребления» от 24.06.1998г. № 89-ФЗ, включенную в статью «Содержание».

3.2.6. По результатам обходов и проверок предоставлять Исполнителю сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником, а также о смене собственника помещения.

3.2.7. Проводить разъяснительные работы и мероприятия по контролю за использованием собственниками и пользователями занимаемых ими помещений строго в соответствии с их назначением, с соблюдением правил пользования и эксплуатации жилых помещений, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.8. Не допускать использования собственниками и пользователями технических помещений и мест общего пользования в личных целях и (или) для собственных нужд без согласования с Исполнителем.

3.2.9. Проводить разъяснительные работы и мероприятия по недопущению проведения и выполнения собственниками и пользователями помещений переустройства, перепланировок, а также переоборудования инженерных сетей в жилых помещениях, местах общего пользования без наличия утвержденных проектов, письменного согласования с Исполнителем, разрешения районной межведомственной комиссии, 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 за счет виновного лица.

3.2.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую, запорную арматуру, приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также проводить разъяснения для собственников и мероприятия по контролю за исполнением перечисленных условий.

3.2.11. Проводить разъяснительные работы и мероприятия по недопущению подключения и использования бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

3.2.12. Содействовать Исполнителю в получении доступа в принадлежащие собственникам помещения. Предоставлять доступ в места общего пользования представителям Исполнителя для осмотра приборов учета и контроля, а также для работ по ликвидации аварий.

3.2.13. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих

- оказанию услуг в рамках настоящего договора.
- 3.2.14. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем.
- 3.2.15. 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. А также проводить разъяснительные работы и мероприятия по недопущению нарушения собственниками имеющихся схем учета услуг, в том числе действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.
- 3.2.16. Своевременно проводить разъяснительные работы и мероприятия по своевременной проверке приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г.о. Тольятти.
- 3.2.17. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.2.18. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 3.2.19. Принимать участие в рабочих совещаниях Исполнителя по вопросам выполнения своих функций по настоящему договору, а так же при разрешении споров между Исполнителем, собственниками и пользователями помещений по вопросам объема, качества и оплаты жилищно-коммунальных услуг.
- 3.2.20. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предоставления финансового отчета Исполнителя произвести его рассмотрение и утверждение. При отсутствии в указанный срок письменных возражений Заказчика по отчету Исполнителя по итогам финансового года, отчет считается принятым Заказчиком, а Исполнитель – должным образом исполнившим поручения.
- 3.2.21. 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.
- 3.2.22. 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.
- 3.2.23. Своевременно реагировать на письменные обращения и рекомендации Управляющей компании. Ответственность за причинный ущерб или возникшие убытки в результате несвоевременно принятых Заказчиком мер несет Заказчик.
- 3.2.24. Выполнять условия договора и максимально содействовать Исполнителю в работе по взысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам.
- 3.2.25. 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. 3.2.7. - 3.2.18. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника помещения.
- 3.2.26. Воздержаться от несогласованного с Исполнителем заключения договоров со сторонними организациями на выполнение любых работ, связанных с управлением, содержанием многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг.
- 3.2.27. Исполнять все обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти, применительно к данному договору.

4. Права сторон

4.1. Исполнитель имеет право:

- 4.1.1. Самостоятельно, с учетом принятых решений на общих собраниях собственников, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, по технической эксплуатации и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников.
- 4.1.3. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 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, государственных органах и учреждениях любых организационно-правовых форм.
- 4.1.5. Требовать с собственников и пользователей помещений внесения платы за оказанные услуги (выполненные работы), а так же осуществлять сбор иных платежей в соответствии с условиями, определенными в п. 5 настоящего договора.
- 4.1.6. Получать государственные и муниципальные дотации, предназначенные Заказчику, на финансирование затрат (эксплуатацию, отдельные виды коммунальных услуг, компенсации за предоставление льгот, а так же иные предоставленные дотации), только с письменного согласия Заказчика.
- 4.1.7. Включать в ежемесячные квитанции дополнительные сборы принятые на общем собрании собственников жилья или принятые решением Правления ТСЖ, в том числе сборы на управление ТСЖ.
- 4.1.8. Включать собственникам и пользователям в ежемесячные квитанции в статью «Содержание» вознаграждение Исполнителя в размере 1,5 рубля за 1 кв.м. полезной площади дома.
- 4.1.9. Требовать от Заказчика своевременной уплаты вознаграждения в полном объеме.
- 4.1.10. Производить взыскание не внесенной платы за оказанные услуги собственникам и пользователям помещений, а так же производить взыскание пени за несвоевременную оплату с собственников и пользователей помещений, имеющих обязанность по оплате за жилищно-коммунальные услуги и дополнительные платежи в соответствии с действующим законодательством.
- 4.1.11. При взыскании задолженности в судебном порядке взыскивать с собственников или пользователей помещений имеющих задолженность почтовые издержки, а так же издержки на ведение судебного производства, включая представительские расходы, и затраты на работу коллекторского агентства.
- 4.1.12. Производить платежи ресурсоснабжающим компаниям в соответствии с принципами адресности и целевого использования средств собираемых с собственников или пользователей помещений, в виде оплаты за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги.
- 4.1.13. Производить ограничения (прекращения) поставки коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, имеющим задолженность по обязательным платежам хотя бы за одну из коммунальных услуг свыше 3 (трех) месяцев в соответствии с Правилами № 354.
- 4.1.14. В случае повторного отключения собственника или пользователя помещения, имеющего задолженность перед Исполнителем, от теплоснабжения, электроэнергии или других коммунальных услуг, обратное подключение осуществляется по заявке должника и за отдельную плату.
- 4.1.15. По согласованию с Заказчиком за плату производить дополнительные работы и услуги по обслуживанию многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим договором.
- 4.1.16. Вносить предложения по эффективному использованию общего имущества с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда.

4.1.17. При возникновении аварийных ситуаций (прорывов водопровода, отопления, затопления стоками и др.) и длительного отсутствия собственника или пользователя помещения, Исполнитель имеет право вскрыть помещение совместно с представителем Заказчика, в соответствии с действующим законодательством, для устранения аварии (Постановление мэра г.о. Тольятти № 153-1/п 18.01.2008г.).

4.1.18. С предварительным уведомлением Заказчика, собственника или пользователя жилого помещения производить осмотр общего имущества дома, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, с целью проверки его состояния.

4.1.19. Требовать от Заказчика выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а в случае их невыполнения отказаться от исполнения своих обязательств и от ответственности за их неисполнение. Исполнитель вправе отнести возникшие убытки на Заказчика в случае не выполнения или несвоевременного выполнения Заказчиком своих обязательств по данному договору.

4.1.20. При наличии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги отказать в выдаче запрашиваемых документов.

4.1.21. Использовать средства экономии для возмещения убытков, связанных с предоставлением услуг, оплатой дополнительных работ, компенсацией инвестированных в общее имущество дома собственных или привлеченных средств, а также для возмещения убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.

4.1.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. **Заказчик имеет право:**

4.2.1. Контролировать соответствие деятельности Исполнителя и ее результатов условиям настоящего договора.

4.2.2. Требовать предоставления услуг по данному договору в соответствии с критериями качества, и запрашивать отчет об их выполнении.

4.2.3. В случае временного отсутствия собственников и пользователей помещений при условии представления подтверждающих документов требовать перерасчета размера оплаты коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

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

- 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.

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

4.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

5. **Стоимость услуг и порядок расчетов**

5.1. Исполнитель производит начисление и сбор (принятие) денежных средств в рамках настоящего договора за:

- Содержание общего имущества многоквартирного дома;

– Ремонт помещений (текущий ремонт МОП) и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

– Коммунальные услуги (тепло, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение);

– Иные услуги по заключенным в пользу собственников и (или) ТСЖ договорам.

5.2. Заказчик за управление многоквартирным домом выплачивает Исполнителю вознаграждение в размере 1,5 рубля за 1 кв.м. полезной площади дома ежемесячно, входящей в статью «Содержание».

5.3. В статью «Содержание» не включены судебные расходы Исполнителя по взысканию задолженности и расходы на оплату услуг представителя и коллекторского агентства.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается энерго-, ресурсоснабжающими организациями с учетом нормативных актов и законодательства РФ.

5.5. Размер платежей за содержание, ремонт помещений (текущий ремонт МОП) и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Исполнителя, с учетом работ объема работ предусмотренного Приложением № 3, итогов осмотра жилого дома и с учетом перечня выявленных неисправностей.

5.6. Размер платежей за потребленные коммунальные услуги в помещении рассчитывается Исполнителем исходя из тарифов в соответствии с договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями, и объемов потребленных ресурсов по показаниям индивидуальных приборов учета (далее по тексту - ИПУ). При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления г. о. Тольятти.

5.7. В случае выхода из строя или утраты ИПУ, истечения срока его эксплуатации, непредставления показаний ИПУ потребителем, в случае отказа потребителя в допуске к прибору учета для проверки ИПУ плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителя в порядке, предусмотренном Правилами № 354. По истечении предельного количества расчетных периодов, установленных Правилами № 354, за которые плата за коммунальную услугу определяется по среднемесячному объему потребления, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления.

5.8. В случае определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и количества постоянно и временно проживающих граждан в жилом помещении факт проживания может устанавливается Исполнителем путем составления акта, подписанного Исполнителем и собственником (-ами), либо свидетелями, или путем передачи информации от Заказчика, подписанного председателем ТСЖ.

5.9. В случае изменения величины тарифов Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.10. В случае, если Заказчиком на общем собрании собственников не было принято решение об утверждении тарифов на содержание многоквартирного дома Исполнитель продолжает оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом с начислением и сбором обязательных платежей в размерах утвержденных органами местного самоуправления, на новый финансовый год.

5.11. В случае разницы между показаниями общедомовых приборов учета и суммы показаний индивидуальных приборов, с учетом нормативного потребления квартир не оборудованных индивидуальными приборами учета, Исполнитель производит доначисление или возврат излишне уплаченных сумм в соответствии с Правилами № 354.

5.12. Расчетный период для внесения собственниками и пользователями платежей устанавливается в один календарный месяц.

5.13. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется на основании выставляемых Исполнителем квитанций (счетов) и производится до 10 числа месяца, следующего

за истекшим, путем внесения наличными в кассу Исполнителя, перечислением денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в настоящем договоре, через НСС, терминалы «QIWI», «Город.ру»

5.14. Не использование помещений не является основанием для не внесения платы по выставленным квитанциям. При временном отсутствии собственников и пользователей помещений перерасчет платежей за период временного отсутствия осуществляется в порядке, утверждаемом Правительством РФ и органами местного самоуправления.

5.15. По решению правления ТСЖ или общего собрания собственников многоквартирного дома в обязательные ежемесячные платежи собственников и пользователей может быть включена оплата за дополнительные услуги и (или) сборы на дополнительные цели Заказчика.

5.16. Регистрация в журнале учета заявок диспетчером устной заявки Заказчика, собственника или пользователя помещения является основанием для оказания заявителю дополнительных услуг. Исполненная зарегистрированная заявка является основанием для включения в квитанцию суммы на оплату дополнительной услуги. Гарантийный срок на дополнительные услуги Исполнителя составляет 1 год.

6. Ответственность сторон

6.1. Исполнитель несет ответственность за реальный ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате своих действий или в результате бездействия.

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 приемки или эксплуатации многоквартирного дома, а так же за сети и коммуникации не переданные Исполнителю, либо если они были сданы в эксплуатацию с нарушениями.

6.5. Не являются виновными действия Исполнителя в случае исполнения решения общего собрания собственников.

6.6. В случае неисполнения Заказчиком п. 3.2.4. настоящего договора Исполнитель освобождается от ответственности за возможный причиненный ущерб или неблагоприятные последствия.

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

6.8. Ответственность за сохранность и поддержание в рабочем состоянии внутриквартирного оборудования и сетей несёт собственник помещения. Границей ответственности считается электросчётчик, отключающее устройство (рубильник, вентиль).

6.9. 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, несет лицо осуществляющее данные действия, и оно обязано за свой счет привести это помещение в прежнее состояние и возместить ущерб, причиненный такими действиями.

6.10. Если собственник, наниматель или Заказчик при переустройстве и перепланировке жилого, нежилого (мест общего пользования) и подсобного помещения, повредил рядом расположенное помещение, то Заказчик несет за это полную ответственность и обязан за свой счет привести его в прежнее состояние.

6.11. Если для выполнения каких либо работ требуется решение общего собрания собственников, Исполнитель письменно информирует Заказчика о необходимости проведения указанных работ, и

о сроках в течение которых должно быть принято решение. При этом Исполнитель вправе отнести на счет Заказчика все убытки возникшие в результате несвоевременного получения или неполучения данного решения от Заказчика.

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

6.13. Собственник, пользователь, Заказчик и Исполнитель несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.14. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором, а лица пользующиеся льготами по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, лишаются льготы, в соответствии с п.5 ст. 159 Жилищного кодекса РФ, п. 6 Постановления Правительства РФ от 14.12.2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

6.15. Уплата неустойки и возмещение убытков в случае несвоевременной оплаты не освобождают Заказчика от исполнения нарушенных обязательств.

6.16. При нарушении Заказчиком, 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.

6.17. Иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при обстоятельствах, к которым относятся: пожар, стихийные бедствия, военные операции любого характера, блокады, запрещения экспорта или импорта, другие, независящие от Сторон обстоятельства.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 7.1. настоящего договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

7.3. В случаях наступления обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения Сторонами обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства непреодолимой силы и их последствия продолжают действовать более 2-х месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выяснения приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему договору.

8. Порядок разрешения споров

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

8.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон, спор рассматривается, в установленном действующим законодательством порядке, Арбитражным судом Самарской области.

8.3. 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.

9. Условия действия, изменения и прекращения договора

9.1. Настоящий договор заключен на срок с 01 января 2013 г. по 31 декабря 2013 г.

9.2. Изменение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

9.3. В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении действия настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок, что предусмотрено настоящим договором. Сторона, решившая расторгнуть договор по положениям настоящего раздела, направляет письменное уведомление другой стороне на 30 дней до расторжения договора. Договор считается прекратившим свое действие по причине не пролонгации по истечении 30 дней со дня получения соответствующего сообщения другой стороной, при условии соблюдения требований п. 9.5.-9.8. настоящего договора.

9.4. Одностороннее расторжение настоящего договора по инициативе Заказчика возможно по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае документально подтвержденного систематического неисполнения Исполнителем условий настоящего договора и при условии соблюдения п. 9.5. и п. 9.8. настоящего договора.

9.5. Решение об отказе от пролонгации настоящего договора принимается правлением ТСЖ. Данное решение предоставляется Исполнителю в письменной форме с протоколами подтверждающими легитимность собрания правления ТСЖ, деятельность и избрание членом правления и председателя ТСЖ.

9.6. При расторжении или прекращении действий настоящего Договора Исполнитель предоставляет Заказчику отчет и расчеты по заключенным договорам. Заказчик и Исполнитель обязаны совместно провести бухгалтерские сверки на дату прекращения договора и определять источники погашения задолженностей перед поставщиками ресурсов и за жилищно-коммунальные услуги. Стороны за 30 дней до даты прекращения действий Договора производят взаиморасчеты по денежным обязательствам друг перед другом. Окончательный расчет по собранным денежным средствам с собственников помещений по обязательным платежам осуществляется в течение 25 дней с даты окончания или расторжения Договора.

9.7. Исполнитель осуществляет расчеты с поставщиками услуг в пределах денежных средств, полученных в качестве целевого бюджетного финансирования, компенсации из бюджета в части предоставления льгот, и собранных с собственников за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги.

9.8. До даты расторжения Договора Заказчик обязан компенсировать Управляющей компании убытки по фактическим затратам и средства инвестированные, с согласия правления Заказчика или общего собрания собственников, в общее имущество многоквартирного дома. В случае если компенсация не будет выплачена, Исполнитель имеет право произвести демонтаж оборудования приобретенного за свой счет и обратиться в суд.

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

9.10. После соблюдения условий, предусмотренных п. 9.5. - 9.8. настоящего Договора, соглашение о расторжении данного Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

9.11. Исполнитель в течение 30 дней с даты уведомления о расторжении или об отказе в пролонгации настоящего договора обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные связанные с управлением жилым домом документы, Э и ключи от

технических помещений уполномоченному лицу или организации, указанной Заказчиком.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Заказчика и Исполнителя.

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

10.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – «Характеристика многоквартирного дома»;
- Приложение № 2 – «Акт приема-передачи многоквартирного 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 - Сведения об индивидуальных приборах учета.

11. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик

ТСЖ «На Тополиной»
Адрес: 445031, г.о. Тольятти, улица Тополиная,
д. 4
ИНН/КПП 6321165051/632101001
ОГРН 1066320058694
р/с 40703810200270000054 в ОАО КБ
"Солидарность"
тел. _____

Исполнитель

ООО «МАИ+ЗН»
Юр. адрес: 445040, г. Тольятти,
бульвар Туполева, 6
Почтовый адрес: 445000,
ГСП-Новый проезд, 3, к. 103
ИНН 6321145344, КПП 632101001
ОГРН 1056320004300
р/с 40702810721190002700 в Филиале № 6318 Банка
ВТБ 24 (ЗАО), г. Самары
БИК 043602955
К\с 30101810700000000955
тел. 52-53-97, 52-54-38

Председатель правления



Н.А.Краснев



И.Д.Браун

4.	Перекрытия	Чердачные	Ж/бетон. многпустотные			
		Межэтажные	Ж/бетонные панели перекрытия			
		Подвальные				
5.	Крыша		Рулонная			
6.	Полы		Цементная стяжка, плитка			
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 – __ %

V. Благоустройство площади

Вид благоустройства	Кол-во приборов		Площадь квартир в м ²	Жилая площадь в м ²	Площадь нежилых помещений	Изменения на дату		
	Запорная арматура	Санприборы				Кол-во приборов	Общая площадь	Жилая площадь
Водопровод								
Канализация								
Отопление центральное от ТЭЦ								
Горячее водоснабжение центральное								
Мусоропровод								



Лифты: пассажи́рские грузопассажи́рские грузовые								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

VI. Сведения о принадлежности объектов домовладения

По ряд ков ый № зап иси	Литер а объе кта на плане участк а домов ладен ия	Субъект права: для граждан – Ф.И.О., пасп орт; для юридически х лиц – по Уставу	Основ ание - докум ент	Доля в праве собст венн ости (для затра т владе льца)	Дата пост анов ки на учет	Дата снят ия с учет а	Дата запи си	Ф.И.О. подписи лиц, выполняю щих 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 ___ (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 ___ (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 __ (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 «На Тополиной»

Адрес: 445031, г.о. Тольятти, улица
Тополиная, д. 4
ИНН/КПП 6321165051/632101001
ОГРН 1066320058694
р/с 40703810200270000054 в ОАО КБ
"Солидарность"
тел. _____

Председатель правления

М.П.



Н.А.Красиев

Исполнитель

ООО «МАИ+ЗН»
Юр. адрес: 445040, г.о. Тольятти, б-р Туполева, 6
Почт.адрес: 445000, г.о. Тольятти
ГСП-Новый проезд, 3, к. 103
ИНН 6321145344, КПП 632101001
ОГРН 1056320004300
р/с 40702810721190002700 в Филиале № 6318
Банка ВТБ 24 (ЗАО), г. Самары
БИК 043602955
К/с 3010181070000000955
тел. 52-53-97, 52-54-38

М.П.



И.Д.Браун

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

г. о. Тольятти

01 января 2013 г.

Мы, нижеподписавшиеся ТСЖ «На Тополиной», в лице Председателя Правления Красиева Николая Андреевича, 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 «На Тополиной» действительно передало ООО «МАИ+3Н» нижепоименованное имущество:

Многоквартирный дом и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ «Альянс», расположенный по адресу: г. о. Тольятти, Автозаводский район, ул. Тополиная, д. 4, со следующими характеристиками:

Год постройки – 20 __, число этажей – __.

Площадь здания¹ (с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лест. кл.) – _____ м²;

- из нее: жилые помещения: общая площадь квартир – _____ м²;

площадь квартир – _____ м², в том числе жилая площадь – _____ м².

Количество квартир – ____.

Нежилые помещения – __. Площадь нежилых помещений – __ м², __ м².

Площадь земельного участка: застроенная – __ м²;

незастроенная – __ м².

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.

Техническая исправность определяется поэтапно и оформляется Актом технического состояния многоквартирного дома.

Восстановительная стоимость основной части строения – _____ руб.

Действительная стоимость основной части строения – _____ руб.

**Передал
Заказчик**

**Принял
Исполнитель**

ТСЖ «На Тополиной»

Адрес: 445031, г.о. Тольятти, улица
Тополиная, д. 4

ИНН/КПП 6321165051/632101001

ОГРН 1066320058694

р/с 40703810200270000054 в ОАО КБ

"Солидарность"

тел. _____

ООО «МАИ+3Н»

Юр. адрес: 445040, г.о. Тольятти, б-р Туполева, 6

Почт.адрес: 445000, г.о. Тольятти, ГСП-Новый
проезд, 3, к. 103

ИНН 6321145344, КПП 632101001

ОГРН 1056320004300

р/с 40702810721190002700 в Филиале № 6318

Банка ВТБ 24 (ЗАО), г. Самары

БИК 043602955

К\с 30101810700000000955

тел. 52-53-97, 52-54-38

Председатель правления

Директор

М.П.

М.П.

Н.А.Красиев

И.Д.Браун

¹ 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. **внеплановые (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**

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

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.
2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится трубочистами 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**

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



	Неисправности во вводно - распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 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.	Лифт	
	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

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



Перечень и периодичность выполнения работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид работ	Периодичность
Холодный период		
1.	Подметание свежеснегавшего снега толщиной слоя до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
2.	Сдвигание свежеснегавшего 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 свежеснегавшего 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
Теплый период		
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 двое суток
13.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток
14.	Покос газонов	3 раза 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)

№ п/п	Вид текущего ремонта	Единица измерения	Продолжительность, дн.
1.	Плановый	1000 м ² общей площади	22
2.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	1000 м ² общей площади	5
3.	Подготовка к эксплуатации в зимний период	1000 м ² общей 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, отмосток 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 теплоизоляции 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 (замощение, 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 «На Тополиной»

Адрес: 445031, г.о. Тольятти, улица
Тополиная, д. 4
ИНН/КПП 6321165051/632101001
ОГРН 1066320058694
р/с 40703810200270000054 в ОАО КБ
"Солидарность"
тел. _____

Председатель правления



М.П.

Н.А.Краснев

Исполнитель

ООО «МАИ+ЗН»

Юр. адрес: 445040, г.о. Тольятти, б-р Туполева, 6
Почт.адрес: 445000, г.о. Тольятти, ГСП-Новый
проезд, 3, к. 103
ИНН 6321145344, КПП 632101001
ОГРН 1056320004300
р\с 40702810721190002700 в Филиале № 6318
Банка ВТБ 24 (ЗАО), г. Самары
БИК 043602955
К\с 30101810700000000955
тел. 52-53-97, 52-54-38

Директор

М.П.



И.Д.Браун

Показатели и критерии качества жилищно-коммунальных услуг¹

№ п/п	Параметры	Показатели качества жилищно-коммунальной услуги	Критерии качества предоставленной услуги	Оценка качества
1.	Теплоснабжение и водоотведение			
1.1.	Техническое обслуживание системы отопления	<p>Бесперебойность круглосуточного отопления в течение всего отопительного сезона, кроме аварийных ситуаций.</p> <p>Обеспечение температуры воздуха в жилище - не ниже +18°С, установленной постановлением мэра № 2-1/П от 20.01.2003г., СНиП 2.08.01-89 стр.14, 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"> - обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях согласно действующим стандартам; - выполнение заявок жильцов; А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок); Б) плановых; - подготовка к работе в осенне-зимних условиях с получением паспорта готовности в срок до 1 сентября. 	<p>100 % квартир</p> <p>До 3 суток</p> <p>Получение паспорта</p>

¹ В соответствии с «Показателями и критериями качества жилищно-коммунальных услуг», утвержденных постановлением мэра г. Тольятти № 94-1/П от 10.07.03г. постановлением мэра г. Тольятти № 94-1/П от 10.07.03г.

1.2.	Техническое обслуживание систем горячего водоснабжения	Бесперебойность горячего водоснабжения в течение установленного договором времени. Соответствие нормативной температуры горячей воды в точке водоразбора не менее +60°С или +50°С для систем горячего водоснабжения при закрытой системе. Соответствие состава и свойств горячей воды установленным органами Госкомсанэпиднадзора России нормам. 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.	Обеспечение бесперебойного горячего водоснабжения в течение года:	100 % квартир До 3 суток
1.3.	Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения и водоотведения	Бесперебойное круглосуточное водоснабжение и водоотведение в течение года. Обеспечение нормативного давления воды в точке водоразбора (3 м).	Обеспечение бесперебойного холодного водоснабжения и водоотведения в течение года: – бесперебойное водоснабжение, водоотведение;	100 % квартир



		<p>Соответствие состава и свойств воды установленным органами Госкомсанэпиднадзора России и органами местного самоуправления нормам.</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>Перерывы в холодном водоснабжении и водоотведении кроме плановых отключений в соответствии с постановлением мэра № 2-1/П от 20.01.2003г.</p>	<p>– выполнение заявок жильцов; А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок); Б) плановых;</p> <p>– перерывы в холодном водоснабжении и водоотведении в соответствии со стандартами.</p>	До 3 суток
2. Содержание строительных элементов и конструкций зданий				
2.1.	Техническое обслуживание строительных элементов и конструкций жилых домов	<p>Содержание строительных элементов и строительных конструкций жилых домов в состоянии обеспечивающем пригодность жилых зданий и жилых помещений для постоянного проживания населения согласно правилам и нормам содержания жилищного фонда.</p> <p>Допустимая продолжительность нормативных сроков устранения неисправностей, установлена постановлением мэра № 2-1/П от 20.01.2003г., распоряжением первого зам. мэра №231-2/Р от 24.05.2000г.</p>	<p>Обеспечение исправного состояния строительных элементов и строительных конструкций ж/ д:</p> <p>– допустимая продолжительность нормативных сроков устранения неисправностей осуществляется в соответствии со стандартами (см. критерии выполнения аварийных заявок);</p>	

			<p>– устранение повреждений элементов и конструкций по мере их выявления, не допуская 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 – 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>
--	--	--	--	--



3. Содержание лифтового хозяйства

<p>3.1. Техническое обслуживание лифтов</p>	<p>Бесперебойность круглосуточной работы лифтов.</p> <p>Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги согласно нормативных сроков устранения неисправности (не более суток), установленных Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда.</p> <p>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.).</p>	<p>Бесперебойность круглосуточной работы лифтов, кроме аварийных ситуаций:</p> <ul style="list-style-type: none"> - аварийных (см. стандарты и критерии выполнения аварийных заявок); - выполнение нормативного срока на освобождение пассажира из кабины неисправного лифта в соответствии с установленным стандартом. <p>Соблюдение согласованного графика проведения плановых работ.</p> <p>Превышение суточного норматива на выполнение непредвиденного (непланового) текущего ремонта лифта.</p>	<p>—</p> <p>Выполнение норматива</p> <p>Выполнение графика</p> <p>—</p>
--	--	---	---

4. Содержание и обслуживание ВДЭО

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



	<p>Допустима продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги согласно нормативных сроков устранения неисправности, установленных постановлением мэра № 2-1/П от 20.01.2003г., распоряжением первого зам. мэра №231-2/Р от 24.05.2000г.</p> <p>Выполнение графиков ППР.</p>	<p>– выполнение заявок жильцов: А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок); Б) плановых; – устранение неисправностей в системе освещения общедомовых помещений (с заменой лампы накаливания, люминисцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников). Несанкционированное подключение сторонних организаций к внутридомовым сетям.</p>	<p>До 3 суток До 7 суток</p> <p>Без нарушений</p>
<p>5. Содержание слаботоочных сетей (радио, телевидение)</p>			
<p>5.1. Техническое обслуживание системы проводного вещания и СКП</p>	<p>Бесперебойность круглосуточного приёма телевизионных программ и проводного вещания, кроме аварийных ситуаций и плановых ремонтов.</p> <p>Допустима продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги:</p> <p>А) аварийный - не более суток; Б) плановый - согласно Плана эксплуатации.</p>	<p>Обеспечение бесперебойного приёма телевизионных программ и проводного вещания в течение года: – выполнение заявок жильцов: А) аварийных; Б) плановых.</p>	<p>До 1 суток По плану эксплуатации</p>

6. Содержание и обслуживание СДУ и ППА



6.1.	Техническое обслуживание системы ДУ и ППА	Бесперебойность круглосуточной работы СДУ и ППА.	Соблюдение согласованного графика проведения плановых работ. Наличие обеспокоенных жалоб со стороны потребителей и предписаний инспектирующих органов.	Соблюдение графика 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: – выполнение заявок жильцов; А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок); Б) плановых; – выполнение плановых осмотров внутридомовых систем вентиляции и устранение выявленных неисправностей согласно графика.	1 сутки До 3-х суток 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

И.А. Попова

	Эффективное снижение запыленности воздуха в местах общего пользования жилищного фонда.	Обеспечение чистоты подоконников, почтовых ящиков, поручней, входных дверей. Обеспечение чистоты стен, окон, кабин лифта. Обеспечение чистоты клапанов мусоропроводов, мусорокамер. Соблюдение периодичности выполнения работ по содержанию мест общего пользования жилищного фонда.	100% площади 100% площади 100% площади Соблюдается
--	--	---	---

9. Сбор и вывоз ТБО и крупногабаритного мусора

9.1.	Сбор и вывоз ТБО и крупногабаритного мусора	Бесперебойность вывоза ТБО. Регулярность вывоза крупногабаритного мусора. Отсутствие мусора на контейнерных площадках, вблизи мусорокамер, в стволах мусоропроводов.	Обеспечение своевременного вывоза ТБО. Обеспечение чистоты контейнерных площадок, мусорокамер. Установка исправных, окрашенных и укомплектованных крышками мусоросборников. Соблюдение графиков вывоза крупногабаритного мусора.	Вывезены 100% площади 100% Соблюдается
-------------	---	--	---	---



10. Содержание придомовой территории

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



II. Выполнение аварийных заявок (соблюдение нормативных сроков устранения заявок)

№ п/п	Показатели	Качество выполнения аварийных заявок	
		Срок прибытия аварийноремонтной службы и отключения системы	Нормативный срок выполнения работ

II.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.
---	--	---

II.2. Водоснабжение (ХВС)

Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжение: – с фитингами, арматурой; – 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.
--	--	---

II.3. Водоснабжение (ГВС)

Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжение: – с фитингами, арматурой; – 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.
---	--	---

II.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.
---	---	--

II.5. Электроснабжение

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

11.6. Электрооборудование

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

11.7. Лифт

	<p>Неисправности лифта.</p>	<p>-//-</p>	<p>Не более 1 суток</p>
--	-----------------------------	-------------	-------------------------

11.8. Санитарно-техническое оборудование

	<p>Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах.</p> <p>Неисправности мусоропроводов.</p>	<p>-//-</p> <p>-//-</p>	<p>Не более 1 суток</p> <p>Не более 1 суток</p>
--	---	-------------------------	---

11.9. Кровля

--	--	--	--

Протечки в отдельных местах кровли: шиферной (мягкой).	-/-	Не более 1 суток (3 суток)
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен отлетов и пр., расстройство их креплений).	-/-	Не более 5 суток

Заказчик

ТСЖ «На Тополиной»

Адрес: 445031, г.о. Тольятти, улица
Тополиная, д. 4
ИНН/КПП 6321165051/632101001
ОГРН 1066320058694
р/с 40703810200270000054 в ОАО КБ
"Солідарность"
тел. _____

Председатель правления

М.П. 
Н.А.Краснев



Исполнитель

ООО «МАИ+ЭН»

Юр. адрес: 445040, г. Тольятти,
бульвар Туполева, 6
Почтовый адрес: 445000,
ГСП-Новый проезд, 3, к. 103
ИНН 6321145344, КПП 632101001
ОГРН 1056320004300
р/с 40702810721190002700 в Филиале № 6318 Банка ВТБ 24
(ЗАО), г. Самары
БИК 043602955
К/с 30101810700000000955
тел. 52-53-97, 52-54-38

М.П. 
И.Д.Браун



Handwritten signature

Сведения об индивидуальных приборах учета

г.о. Тольятти, ул. Тополиная, дом 4, квартира № _____

Дата и Место установки	Тип прибора	Заводской номер	Дата и номер пломбы, кем опломбирован	Срок проведения очередной проверки	Начальные показания прибора

Электросчетчик:

Тип прибора учета, заводской номер	
Дата и место установки	
Дата и номер пломбы, кем опломбирован	
Первичные показания прибора учета	
Т0	
Т1	
Т2	

Заказчик
ТСЖ «На Тополиной»
Адрес: 445031, г.о. Тольятти, улица
Тополиная, д. 4
ИНН/КПП 6321165051/632101001
ОГРН 1066320058694
р/с 40703810200270000054 в ОАО КБ
"Солидарность"
тел. _____

Председатель правления

Н.А.Красиев
М.П.



Исполнитель
ООО «МАИ+ЗН»
Юр. адрес: 445040, г. Тольятти,
бульвар Туполева, 6
Почтовый адрес: 445000,
ГСП-Новый проезд, 3, к. 103
ИНН 6321145344, КПП 632101001
ОГРН 1056320004300
р/с 40702810721190002700 в Филиале №
6318 Банка ВТБ 24 (ЗАО), г. Самары
БИК 043602955
К/с 30101810700000000955
тел. 52-53-97, 52-54-38

И.Д.Браун
М.П.



Handwritten signature

