

Договор № 829
управления жилым многоквартирным домом

г. Тольятти

07 декабря 2009 г.

Товарищество собственников жилья «СТР-7», расположенное по адресу: 445042, г. Тольятти, проспект Степана Разина, д. 7, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Председателя Правления Кун Иры Николаевны, 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. **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.

1.2. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется оказать услуги (выполнить работы) по технической эксплуатации общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 445042, г. Тольятти, проспект Степана Разина, д. 7, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в данном доме, и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, в том числе ведение технической, бухгалтерской документации Заказчика.

2.2. Заказчик обязуется оплатить оказанные услуги (работы) Исполнителя в порядке, установленном настоящим договором.

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. Приемка многоквартирного дома Исполнителем оформляется Актом приема-передачи объектов многоквартирного дома на техническую эксплуатацию (Приложение № 2).

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. 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.

3.1.12. Производить начисление и сбор платежей, установленных в п. 5.2. договора. Выставлять квитанции (счета) в срок до 25 числа текущего месяца за текущий месяц.

3.1.13. По требованию собственников помещений выдавать необходимые справки установленной формы.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Оплатить оказанные услуги (выполненные работы) в соответствии с условиями, определенными п. 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 согласования с Исполнителем.

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 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.

3.2.6. 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. Обеспечить доступ в принадлежащие собственникам помещения представителям Исполнителя

для осмотра приборов учета и контроля, а также для необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

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. Своевременно осуществлять поверку 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. 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. 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. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предоставления финансового отчета Исполнителя произвести его рассмотрение и утверждение. При отсутствии в указанный срок письменно изложенных возражений Заказчика по отчету Исполнителя по итогам финансового года, отчет считается принятым Заказчиком, а Исполнитель – должным образом исполнившим поручение.

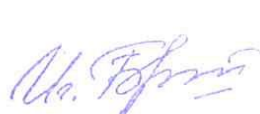
3.2.20. Рассматривать и принимать решения по предложениям Исполнителя, касающимся вопросов управления, содержания, улучшения состояния жилищного фонда, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации, включая изменение бюджета и размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги.

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.

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.

4.1.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников.

4.1.3. Проверять работу установленных приборов учета и сохранность пломб.

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.

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 п. 5 настоящего договора.

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.

4.1.8. Производить ограничения (прекращения) поставки жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений, имеющим задолженность по обязательным платежам свыше 6 (шести) месяцев в соответствии с действующим законодательством.

4.1.9. Требовать от Заказчика выполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а в случае их невыполнения отказаться от исполнения своих обязательств и 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 представителем Заказчика, в соответствии с действующим законодательством, для устранения аварии.

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.

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. Заказчик производит оплату в рамках настоящего договора за следующие услуги:

- 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. Размер платы за управление многоквартирным домом устанавливается по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.4. Плата за услуги по содержанию текущему и капитальному ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении № 3.

5.5. Размер платы услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Исполнителя. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, такой размер устанавливается органами местного самоуправления г. Тольятти.

5.6. 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. Тольятти.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по договору Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. Расчетный период для оплаты услуг собственниками устанавливается в один календарный месяц.

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

5.10. 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, утвержденном Правительством РФ и органами местного самоуправления.

5.11. 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.

5.12. Регистрация устной заявки диспетчером является основанием для оказания Заказчику или собственнику помещения дополнительных услуг. Исполненная зарегистрированная заявка является основанием для включения в квитанцию суммы дополнительной услуги.

5.13. 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. Исполнитель несет предусмотренную законом ответственность за некачественное оказание дополнительных услуг. Гарантийный срок на дополнительные услуги Исполнителя составляет 1 год.

6.7. Заказчик 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.

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

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в



соответствие с действующим законодательством.

6.12. 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.

6.13. 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 07 декабря 2009 г. по 07 декабря 2012 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. При прекращении настоящего договора Заказчик вправе потребовать у Исполнителя отчет по расчетам по заключенным договорам. Заказчик и Исполнитель обязаны совместно провести бухгалтерские сверки на дату прекращения договора и определить источники погашения задолженностей перед поставщиками ресурсов и за жилищно-коммунальные услуги. 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;

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».

10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик

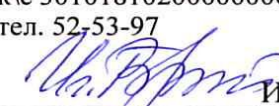
ТСЖ «СТР7»
445042, г. Тольятти, проспект Степана
Разина, 7
ОГРН 1096320015615
ИНН 6321236577

 И.Н. Кун



Исполнитель

ООО «МАИ+ЗН»
Почтовый адрес:
445000, ГСП-Новый проезд, 3, к. 225
ИНН 6321145344, КПП 632101001
ОГРН 1056320004300, БИК 043678984
р/с 40702810501190002700 в Филиале №6319
Банка ВТБ 24 (ЗАО), г. Тольятти
к/с 30101810200000000984
тел. 52-53-97

 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	Бесперебойность круглогодичного отопления в течение всего отопительного сезона, кроме аварийных ситуаций. 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. 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. Выполнение графиков работ подготовки к осенне-зимнему периоду.	Обеспечение бесперебойного теплоснабжения в течение - 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.	100 % квартир До 3 суток Получение паспорта

¹ В соответствии с «Показателями и критериями качества жилищно-коммунальных услуг», утвержденных постановлением мэра г. Тольятти № 94-1/Р 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°C или +50°C 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. 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:	
			– обеспечение температуры горячей воды согласно действующим – выполнение заявок жильцов; А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок); Б) плановых; – перерывы в горячем водоснабжении в соответствии со стандартами.	100 % квартир До 3 суток 15 суток в год
1.3.	Техническое обслуживание систем 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 – бесперебойное водоснабжение, водоотведение;	100 % квартир

А.А. Фролов

	Соответствие состава и свойств воды установленным органами Госкомсанэпиднадзора России и органами местного самоуправления 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. Перерывы в холодном водоснабжении и водоотведении кроме плановых отключений в соответствии с постановлением мэра № 3-1/П от 05.01.2006г.	– выполнение заявок жильцов; А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок); Б) плановых; – перерывы в холодном водоснабжении и водоотведении в соответствии со стандартами.	До 3 суток Соответствие графику перекладки
--	--	---	--

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. 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: – допустимая продолжительность нормативных сроков устранения неисправностей осуществляется в соответствии со стандартами (см. критерии выполнения аварийных заявок);
------	---	--	---

Dr. P. P.

			– устранение поврежденных элементов и конструкций по мере их выявления, не допуская их дальнейшего развития (на основе плановых осмотров технического состояния зданий и заявок жителей); – 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 требований) – недопущение свободного доступа в технические помещения (закрытых ж/д - подвалы, чердаки, мусорокамеры, машинные отделения лифтов).	До 7 суток Без нарушений 100%
--	--	--	--	--

3. Содержание лифтового хозяйства

А.А. Рогов

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

		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. Выполнение графиков ППР.	– выполнение заявок жильцов: А) аварийных (см. критерии выполнения аварийных заявок); Б) плановых; – устранение неисправностей в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминисцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников). Несанкционированное подключение сторонних организаций к внутридомовым сетям.	До 3 суток До 7 суток
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. Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении коммунальной услуги: А) аварийный - не более суток; Б) плановый - согласно Плана эксплуатации.	Обеспечение бесперебойного приёма телевизионных программ и проводного вещания в – выполнение заявок жильцов: А) аварийных; Б) плановых.	До 1 суток По плану эксплуатации

6. Содержание и обслуживание СДУ и ППА

6
И.И. Брыз

6.1.	Техническое обслуживание системы ДУ и ППА	Бесперебойность круглосуточной работы СДУ и ППА.	Соблюдение согласованного графика проведения плановых работ. Наличие обоснованных 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

		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

И.А. Фролов
8

10. Содержание придомовой территории

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

11. 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
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: – 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.
11.3. 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.
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 (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. 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. Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей рубильников. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий. 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. -//- -//- -//-	Не более 2 часов Не более 3 часов Не более 3 часов 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
Неисправности мусоропроводов.	-//-	Не более 1 суток

11.9. Кровля

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

Заказчик

ТСЖ «СТР7»
445042, г. Тольятти, проспект Степана
Разина, 7
ОГРН 1096320015615
ИНН 6321236577



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
И.Д.Браун



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	1 сутки
	- в летнее время	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 воздухооборников, 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 лежака.
- 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 вентелях, 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	2 раза в месяц
5.	Мытье пола лестничных площадок 1 этажа	1 раз в день
6.	Мытье окон	2 раза в год
7.	Мытье стен	2 раза в год
8.	Обметание пыли с потолков	Ежеквартально
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	5 раз 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 и по заявке председателя правления



Перечень и периодичность выполнения работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид работ	Периодичность
Холодный период		
1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
2.	Сдвигание свежевыпавшего 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 свежевыпавшего 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 техподполя	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

Уд. Ф. [подпись]

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 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 невентилируемых 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 «СТР7»
445042, г. Тольятти, проспект Степана
Разина, 7
ОГРН 1096320015615
ИНН 6321236577



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

