

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

### 1. Техническая характеристика дома

Жилой дом по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Пионерская, д.30 (жилой дом № 6 (стр.)).

Тип объекта капитального строительства: жилой дом

Назначение: жилой дом с постоянным проживанием

Фактическое использование: жилой дом с постоянным проживанием

Год постройки: 2019 г.

Материал стен: Материал стен: 1 тип - ячеистые бетонные блоки, керамический кирпич; 2 тип - монолитные ж/б, ячеистые бетонные блоки, керамический кирпич.

Перегородки: ячеистые бетонные блоки, кирпичные.

Этажность: 2б

Площадь крыши: 1 723,9 м<sup>2</sup>, в том числе кровля пристроенной части 890,39 м<sup>2</sup>.

Крыльца подъездов 52,47 м<sup>2</sup>.

Подземная этажность: 1

Количество подъездов: 1

Число лестниц: 1

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: 2 607,7 м<sup>2</sup>.

Площадь помещений техобслуживания в доме 1 547,7 м<sup>2</sup>.

Общая площадь дома: 18 125,8 м<sup>2</sup>.

Количество квартир: 161

Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов и т.п.): 11 768,4 м<sup>2</sup>.

Жилая площадь квартир: 5 650,6 м<sup>2</sup>.

Общая площадь нежилых помещений: 2 202,0 м<sup>2</sup>

Незаселенная площадь:

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества: 5 041,0 м<sup>2</sup>.

Квартиры	Число квартир	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup> (без учета лоджий, балконов и т.п.)
Однокомнатных	69	1529,3	3778,1
Двухкомнатных	46	1637,8	3147,8
Трехкомнатных	46	2483,5	4401,7
Всех	161	5650,6	11327,6

Назначение помещений	Количество	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Нежилые помещения	12	2202,0
Помещения, используемые для обслуживания дома	10	1547,7

Водоснабжение (холодное, горячее): имеется

Канализация: имеется

Отопление: имеется

Лифты: пассажирские 6 лифтов фирмы ООО «ЦЛЗ»

(4 для жилых помещений грузоподъемностью 400 кг (пассажирские) 1000 кг (грузопассажирские с возможностью транспортировки пожарных подразделений) и 2 для нежилых помещений грузоподъемностью 630 кг (пассажирские с возможностью транспортировки людей с ограниченными возможностями)).

Вид внутренней отделки дома: места общего пользования:

Полы в МОП - керамическая плитка; в квартирах – бетонное основание

Стены в МОП – штукатурка; в квартирах: нет отделки.

## 2. Техническое состояние многоквартирного дома

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	монолитная ж/б плита толщиной 800 мм	
2	Наружные, внутренние стены	1 тип - ячеистые бетонные блоки, керамический кирпич; 2 тип - монолитные ж/б, ячеистые бетонные блоки, керамический кирпич. Перегородки: ячеистые бетонные блоки, кирпичные	
3	Перекрытия		
	чердачные	монолитные ж/б	
	межэтажные	монолитные ж/б	
	надподвальные	монолитные ж/б	
4	Крыша	плоская, с внутренним водостоком	
5	Полы в местах общего пользования	керамическая плитка	
6	Окна	пластиковые с 2-х камерными стеклопакетами.	
7	Двери	входные — стальные утепленные	
8	Отделка	места общего пользования — штукатурка, квартиры - без отделки.	
9	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	отопление	имеется	
	водопровод	имеется	
	канализация	имеется	
	горячее водоснабжение	имеется	
	ванные души с горячей водой	имеется	
	электроосвещение	имеется	
	вентиляция	имеется	
	мусоропровод	имеется	
	телевидение	имеется	
	лифты	6 шт. (жилые помещения 4 шт., нежилые помещения 2 шт.)	

**3. Перечень обязательных работ и услуг при содержании полностью благоустроенного дома, оборудованного лифтом:**

Виды работ	Периодичность
1	2
<b>Осмотр общего имущества:</b>	
1. Выявление и устранение дефектов, составление актов весенних, осенних и внеплановых осмотров, размещение информации на сайте, на стендах управляющей компании, объявлений и информации в подъездах жилых домов и в средствах массовой информации	Постоянно
<b>Содержание внутридомовых сетей электроснабжения и оборудования мест общего пользования:</b>	
1. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (ремонт светильников, мелкий ремонт электропроводки, смена (ремонт) выключателей), проведение планово-предупредительных ремонтов.	Постоянно
<b>Услуги по управлению многоквартирным жилым домом:</b>	
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному жилому дому; заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту МКД и с ресурсоснабжающими организациями; контроль качества предоставляемых услуг; начисление и сбор платежей с населения; разнос квитанций, участие в общих собраниях собственников помещений, в том числе в нерабочее время; подготовка отчетов об оказанных услугах; мероприятия по работе с неплательщиками; услуги по агентским договорам; судебные издержки; ведение бухгалтерского учета и отчетности, регистрационный учет граждан; выдача справок и доверенностей; сервисное и программное обслуживание офисной техники; расчетно-кассовое обслуживание; услуги банков; ведение претензионной работы по вопросам содержания общего имущества МКД; обязательное обучение и переквалификация ИТР; ведение подомового учета затрат; работа с органами местного самоуправления, а также государственной и федеральной власти.	Постоянно
<b>Содержание помещений общего пользования:</b>	
1. Подметание и мытье полов во всех помещениях общего пользования.	Ежедневно 1-2 этажи, выше 2-го этажа раз в неделю
2. Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов.	Ежедневно
3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков.	1 раз в год
4. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков	1 раз в месяц.
5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.	2 раза в месяц
6. Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
7. Мытье окон в подъездах.	2 раз в год
<b>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома</b>	

1. Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
2. Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки
3. Уборка мусора на контейнерных площадках	Не реже 1 раза в сутки
4. Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	1 раз в год
5. Поливка газонов, зеленых насаждений	2 раза в сезон
6. Выкапывание газонов	3 раза в сезон
7. Сдвигка и подметание по мере необходимости снега при снегопаде	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
8. Посыпка территории противогололедными материалами	Не реже 1 раза в сутки во время гололеда
9. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая крупногабаритные и негабаритные отходы	В летнее время 1 раз в сутки В зимнее время 1 раз в сутки
10. Содержание путей эвакуации территории домовладения	Постоянно
<b>Подготовка многоквартирного дома к сезону эксплуатации</b>	
1. Расконсервирование, консервация и ремонт поливочной системы	1 раз в год
2. Замена разбитых стекол, запорной арматуры окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течение суток в зимний период, в течение 3 суток в летний период
3. Поверка общедомовых приборов учета	В соответствии с регламентом обслуживания
4. Обслуживание узлов холодного водоснабжения, вводов сетей и коммуникаций, контрольно-измерительных общедомовых приборов учета, а также регулировочных устройств; устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации. Обслуживание и ремонт внутреннего водостока ливневой канализации.	Постоянно
5. Техническое обслуживание газопроводов, вентиляционных каналов	Не реже 2 раз в год
<b>Обслуживание и ремонт лифтов</b>	
1. Ремонт, замена кабины лифта	В соответствии с регламентом обслуживания
2. Ремонт дверей лифта	В соответствии с регламентом обслуживания
3. Ремонт, замена механического и иного оборудования	В соответствии с регламентом обслуживания
<b>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>	
1. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, газоходов, оголовков, электротехнических устройств, проверка исправностей канализационных вытяжек, устранении причин подтапливания подвальных помещений. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.	1 раз в год  2 раза в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции.	1 раз в год
2. Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения.	постоянно
3. Дератизация	1 раз в год

4. Дезинсекция	1 раз в год
----------------	-------------

**4. Исполнитель обязан принять у Заказчика многоквартирный жилой дом для осуществления управления в соответствии со стандартами и правилами, предусмотренными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.**

**5. Срок оказания услуги - 3 (три) месяца с момента заключения договора.**

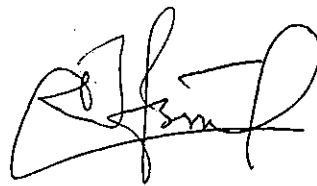
**6. Представительство Управляющей организации должно располагаться в пределах муниципального образования, на территории которого располагается многоквартирный дом, управление которым осуществляет такая Управляющая организация, в пешей доступности (на расстоянии не более 3 км) от многоквартирного дома.**

**7. Исполнитель в своей работе должен руководствоваться следующими нормативными актами:**

- Жилищный кодекс Российской Федерации (в ред. от 03.08.2018 г.).
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства".
- Федеральный закон от 7 декабря 2011 года № 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении".
- Федеральный закон от 27 июля 2010 года №190-ФЗ "О теплоснабжении".
- Федеральный закон от 24 июня 1998 года №89-ФЗ "Об отходах производства и потребления".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2013 года № 614 «О порядке установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) и о внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации по вопросам установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 5 сентября 2013 года № 782 ""О схемах водоснабжения и водоотведения".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года №. 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутри квартирного газового оборудования".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 14 июня 2013 года № 502 "Об утверждении требований к программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы, за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению., содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

- Постановление Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 года № 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2012 года № 442 "О функционировании розничных рынков электрической энергии полным и (или) частичном режиме потребления электрической энергии".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года № 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 года № 645 "Об утверждении типовых договоров в области холодного водоснабжения и водоотведения".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 года № 643 "Об утверждении типовых договоров в области горячего водоснабжения".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 года № 642 "Об утверждении Правил горячего водоснабжения и внесении изменений в постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 № 83".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".
- Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".
- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45 "Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома".
- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 12 марта 2013 года № 103 "Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду".
- Письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 4 апреля 2007 года № 6037-РМ/07 "Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме".
- Письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 3 мая 2007 года № 8326-РМ/07 "О заключении договоров между ресурсоснабжающими организациями, исполнителями коммунальных услуг и собственниками жилых домов и помещений в многоквартирных домах" и др.
- Распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 22 мая 2017 года №63-РВ "Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Московской области".

Начальник отдела 701



С.В. Данилов

