



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «На Пролетарском проспекте»

115522, Россия, г. Москва, Пролетарский проспект, дом 3
ИНН 7724259547 КПП 772401001 ОГРН 1037724003900
e-mail: tsgrp3@mail.ru

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ (ОБСЛУЖИВАНИЕ) МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МКД)
по адресу: г. Москва, Пролетарский проспект, дом 3

1. Общие положения

1.1. Наименование объекта: *Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, Пролетарский проспект, дом 3*

1.2. Заказчик: *Товарищество собственников жилья «На Пролетарском проспекте»*

1.3. Цель настоящего технического задания: Определение объемов, видов работ и услуг по эксплуатации (обслуживанию) МКД, обеспечивающих:

- Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений (ООИ) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
- Безопасность проживания собственников и пользователей помещений в МКД.
- Поддержание комфортных условий проживания, включая поддержание требуемых параметров микроклимата в помещениях (температура, влажность, воздухообмен).
- Функционирование инженерных систем МКД в соответствии с проектной документацией и нормативными требованиями.

1.4. Нормативные документы:

Федеральное законодательство:

- Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ.
- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), часть 1.
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
- Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".
- Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479.

Постановления Правительства РФ:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.
- Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.
- Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416.

Ведомственные нормативные акты:

- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170.
- ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения".
- СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".
- СП 54.13330.2022. "Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003".

Региональное и муниципальное законодательство:

- Законы субъекта РФ, регулирующие жилищные отношения.
- Нормативные акты органов местного самоуправления, касающиеся благоустройства, санитарного содержания территории и т.д.

2. Общие сведения об объекте

Характеристики дома:

Тип дома: *стены из слоистых железобетонных панелей*

Год постройки: **2002 г.**

Этажность: **22-18-14**

Количество подъездов: **5**

Количество квартир: **431**

Общая площадь жилых помещений: **26 083,20 м²**

Общая площадь нежилых помещений (при наличии): **829,70 м²**

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества, кадастровый номер: **27 133,80 м², 77:05:0005005:1082**

Состав общего имущества:

- Несущие и ограждающие конструкции: фундамент, стены (наружные и внутренние несущие), перекрытия, крыша, ограждающие несущие конструкции балконов и лоджий, лестницы и лестничные площадки (п. 2 Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ №491)).
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: лифты, системы отопления (включая общедомовые стояки, радиаторы, регулируемую и запорную арматуру), водоснабжения (холодного и горячего – общедомовые стояки, запорная арматура), водоотведения (канализация – общедомовые стояки и выпуски), электроснабжения (вводно-распределительные устройства, этажные щитки, осветительные приборы в местах общего пользования), вентиляции, дымоудаления, пожарной сигнализации, домофоны, коллективные (общедомовые) приборы учета (ИПУ) (п. 6 Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ №491)).
- Земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты (п. 4 Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ №491)).

3. Перечень работ и услуг по эксплуатации и обслуживанию МКД

3.1. Техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества:

3.1.1. Обслуживание и ремонт несущих и ограждающих конструкций:

- Осмотр и выявление дефектов (не реже 2 раз в год – весной и осенью; внеплановые осмотры – после аварий, стихийных бедствий и т.п.) (Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ №491) и Приложению № 2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ № 170)). Фиксация результатов осмотров в журнале осмотров.
- Устранение мелких повреждений (трещин, сколов, отслоений штукатурки, окраски и т.п.) в течение 5 дней с момента выявления (Согласно п. 4.2.1.1 Постановления Госстроя РФ № 170).
- Герметизация швов и стыков – по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года (Согласно п. 4.2.2.1 Постановления Госстроя РФ № 170).
- Восстановление гидроизоляции – по мере необходимости, при выявлении протечек и повреждений (Согласно п. 4.6.2.1 Постановления Госстроя РФ № 170).
- Ремонт крыши (частичный) – по мере необходимости, при выявлении протечек и повреждений (Согласно п. 4.6.1.1 Постановления Госстроя РФ № 170).
- Усиление элементов конструкций, ремонт и замена разрушенных участков стен и перекрытий - при выявлении по результатам осмотров.
- Проверка состояния и при необходимости ремонт балконных плит и ограждений, козырьков над входами в подъезды.
- Другие работы в зависимости от состояния конструкций, выявленных в результате осмотров.

3.1.2. Обслуживание и ремонт инженерных систем:

Система отопления:

- Осмотр и подготовка к отопительному сезону – ежегодно, до 15 сентября (Согласно п. 3.4.1 Постановления Госстроя РФ № 170). Включает в себя проверку герметичности, промывку системы, регулировку запорной арматуры.
- Проведение гидравлических испытаний – ежегодно, после окончания отопительного сезона и перед началом нового (Согласно п. 3.4.7 Постановления Госстроя РФ № 170).
- Устранение течи – немедленно, в течение 2 часов с момента обнаружения или получения заявки.
- Регулировка системы – по мере необходимости, для обеспечения равномерного прогрева помещений и поддержания нормативной температуры (Согласно п. 3.4.6 Постановления Госстроя РФ № 170, СанПиН 2.1.2.2645-10).
- Замена отдельных участков трубопроводов - при выявлении коррозии, свищей и других повреждений. Замена трубопроводов производится с использованием материалов, соответствующих проектной документации и требованиям ГОСТ. Планируемый объем – до 20 метров в год.
- Ремонт и замена запорной арматуры – по мере необходимости, при выявлении неисправностей (течь, неполное открытие/закрытие). Планируемое количество – до 10 единиц в год.
- Установка автоматических регуляторов температуры на систему отопления для регулировки потребления тепловой энергии в зависимости от температуры наружного воздуха.
- Проведение энергоаудита системы отопления с целью выявления и устранения потерь тепла.
- Иные необходимые работы.

Система водоснабжения и водоотведения:

- Техническое обслуживание лифтов – ежемесячно, в соответствии с регламентом специализированной организации (Согласно требованиям Технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011)).
- Аварийное обслуживание – круглосуточное, в течение 30 минут с момента получения заявки.
- Проведение периодических технических освидетельствований лифтов в установленные сроки.
- Иные необходимые работы.

Система электроснабжения:

- Техническое обслуживание лифтов – ежемесячно, в соответствии с регламентом специализированной организации (Согласно требованиям Технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011)).
- Аварийное обслуживание – круглосуточное, в течение 30 минут с момента получения заявки.
- Проведение периодических технических освидетельствований лифтов в установленные сроки.
- Иные необходимые работы.

Вентиляция и дымоудаление:

- Техническое обслуживание лифтов – ежемесячно, в соответствии с регламентом специализированной организации (Согласно требованиям Технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011)).
- Аварийное обслуживание – круглосуточное, в течение 30 минут с момента получения заявки.
- Проведение периодических технических освидетельствований лифтов в установленные сроки.
- Иные необходимые работы.

Лифтовое хозяйство:

- Техническое обслуживание лифтов – ежемесячно, в соответствии с регламентом специализированной организации (Согласно требованиям Технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011)).
- Аварийное обслуживание – круглосуточное, в течение 30 минут с момента получения заявки.
- Проведение периодических технических освидетельствований лифтов в установленные сроки.
- Иные необходимые работы.

Системы пожарной безопасности:

- Обслуживание и проверка работоспособности системы пожарной сигнализации (Согласно требованиям ППР и СП 484.1311500.2020)
- Обслуживание и проверка работоспособности системы дымоудаления (Согласно требованиям ППР и СП 7.13130.2013)
- Обслуживание и перезарядка огнетушителей (Согласно требованиям ППР и ГОСТ Р 51057-2001)
- Иные необходимые работы

3.1.3. Обслуживание и ремонт прочего оборудования:

- Домофоны: техническое обслуживание и ремонт – по мере необходимости, при получении заявок от жителей.
- Коллективные (общедомовые) приборы учета (ИПУ):
 - Снятие показаний – ежемесячно, в установленные сроки (Согласно п. 81(13) ПП РФ №354).
 - Техническое обслуживание – в соответствии с регламентом производителя.
 - Проведение поверки ИПУ в установленные сроки.
- Обеспечение сохранности люков и камер инженерных коммуникаций, расположенных на территории земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД.
- Обеспечение доступа к инженерным коммуникациям для проведения ремонтных и профилактических работ.
- Иные необходимые работы.

3.2. Санитарное содержание общего имущества:

- Уборка подъездов (влажная – 2 раза в неделю, сухая – 3 раза в неделю) (Согласно требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10).
- Вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) и крупногабаритного мусора (КГМ) (по графику) (Согласно требованиям Федерального закона от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" и региональным нормам накопления ТКО).
- Дератизация и дезинсекция (по графику) (Согласно требованиям - СанПиН 3.3.686-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинфекционных мероприятий в жилых зданиях и помещениях).
- Уборка снега и льда в зимний период (Согласно п. 3.6.21 Постановления Госстроя РФ № 170 и п. 16 Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ №491)).
- Иные необходимые работы

3.3. Аварийно-диспетчерское обслуживание (АДС):

- Круглосуточный прием заявок от жителей (Согласно п. 13 ПП РФ №416).
- Оперативное устранение аварийных ситуаций в инженерных системах (Согласно требованиям - п.10 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416).
- Перечень аварийных ситуаций, подлежащих устранению АДС

3.4. Организация работ по подготовке к сезонной эксплуатации:

- Подготовка систем отопления к отопительному сезону (Согласно требованиям Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 N 103).
- Подготовка кровли к осенне-зимнему периоду (Согласно п. 4.6.3 Постановления Госстроя РФ № 170).
- Проведение работ по консервации систем полива на зимний период (при наличии).
- Иные необходимые работы

4. Требования к качеству работ и услуг

4.1. Все работы и услуги должны выполняться в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

- Перечислить основные нормативные документы, указанные в п. 1.5.
- Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. N 170.
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, утвержденный Федеральным законом №384 от 30 декабря 2009 г.

4.2. Исполнитель несет ответственность за качество выполненных работ и оказанных услуг (Согласно Закону РФ "О защите прав потребителей" и условиям договора).

4.3. Исполнитель обязан использовать только качественные материалы и оборудование, имеющие необходимые сертификаты соответствия (Согласно требованиям Технического регламента о безопасности зданий и сооружений (ФЗ №384) и ГОСТов).

4.4. Выполнение работ и оказание услуг должно осуществляться квалифицированным персоналом, имеющим необходимые допуски и разрешения (Согласно требованиям трудового законодательства и нормативных актов, в сфере безопасности труда).

4.5. Исполнитель обязан соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при выполнении работ (Согласно требованиям Трудового кодекса РФ и соответствующих инструкций по охране труда). Устранение недостатков должно производиться за счет исполнителя в сроки, определенные заказчиком.

5. Требования к отчетности

5.1. Исполнитель обязан предоставлять Заказчику ежемесячный отчет о выполненных работах и оказанных услугах. Форма отчета должна соответствовать Приложению 7.3 настоящего ТЗ и требованиям действующего законодательства.

5.2. Отчет должен содержать информацию о:

- Объемов выполненных работ (с указанием ссылок на нормативные акты, определяющие критерии выполнения работ).

- Затраченных материалах (с приложением копий сертификатов соответствия на материалы).

- Количестве поступивших и выполненных заявок (с указанием сроков выполнения заявок и категорий неисправностей).

- Анализ состояния инженерных систем (с указанием выявленных дефектов и предложений по их устранению).

- Другие сведения по требованию Заказчика:

- Информация о расходовании финансовых средств, выделенных на выполнение работ и оказание услуг.

- Информация о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

5.3. Исполнитель обязан предоставлять Заказчику акты выполненных работ и оказанных услуг. Акты должны соответствовать требованиям формы, установленной законодательством (например, форма КС-2, КС-3).

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Информация о способе формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта: *Счет регионального оператора*

Общая характеристика многоквартирного дома

Общая площадь дома, кв.м: 27 133,8

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м: 9 381,7

Серия, тип постройки здания: КОПЭ-Парус

Количество помещений: 435

Количество жилых помещений, ед.: 431

Количество нежилых помещений, ед.: 4

Количество этажей, ед.: 22

Количество подъездов, ед.: 5

Количество лифтов, ед.: 13

Факт признания дома аварийным: *Нет*

Системы инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в МКД

Система электроснабжения

Количество вводов в дом системы электроснабжения: 2

Система теплоснабжения

Тип системы теплоснабжения: *Центральная*

Система горячего водоснабжения

Тип системы горячего водоснабжения: *Кольцевая или с закольцованными вводами*

Система холодного водоснабжения

Тип системы холодного водоснабжения: *Кольцевая или с закольцованными вводами*

Система водоотведения

Тип системы водоотведения: *Централизованная канализация*

Система газоснабжения

Тип системы газоснабжения: *нет*