

«Утверждаю»

**Директор проектов
Крушинский Ю.А.**



**Техническое задание
для Управляющей компании ЖК «Инфинити»**

**СОСТАВ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1	Жилые дома
2	Крышные котельные
3	Водные сооружения (фонтан, пруд)
4	Благоустройство, озеленение (МАФы, скамейки, беседки и тп.)
5	Подвальные насосные станции, узлы учета воды, системы вентиляции и дымоудаления
6	Подземная парковка

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЖК «ИНФНИТИ»

ТЭП	Первый этап		Второй этап		Третий этап	
	Дом 3	Дом 4	Дом 5	Дом 6	Дом 7	Итого
Площадь участка (в красных линиях), Га	5,60					5,60
Площадь застройки участка, кв.м.	24600,00					24600,00
Площадь озеленения участка, кв.м.	13900,00					13900,00
Площадь дорог и покрытий участка, кв.м.	17500,00					17500,00
Количество зданий и сооружений на участке, шт.	6					
Количество секций, шт.	1	1	1	1	1	6
Количество квартир на секцию, шт.	112	122	122	102	62	
Количество квартир на здание, шт.	112	122	122	102	62	528
Общая площадь здания, кв.м.	19048,44	22657,34	22777,07	17941,42	15794,60	104285,53
Площадь застройки здания, кв.м.	1205,80	1361,60	1382,60	1205,80	1205,80	8669,54
Строительный объем здания, куб.м.	66715,51	79501,62	80162,38	63165,91	56933,15	366223,54
Жилая площадь квартир здания, кв.м.	5057,96	6357,36	6357,36	4643,40	2985,16	26890,82
Общая площадь квартир здания, кв.м.	8899,48	11094,32	11094,32	8174,24	5267,42	48674,40
Площадь коммерции (если имеется), кв.м.	2100,18	2324,00	2488,02	2147,60	3677,00	12736,80
Площадь МОП, кв.м.	1870,44	2181,57	2120,27	1776,92	2036,02	9985,22
Этажность	15	16	16	14	12	
Количество подъездов	2	2	2	2	2	10

ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ первого этапа
по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в ЖК «Инфинити» расположенный по адресу: г.Ташкент, Яшнабадский р-н, ул.Истикбол

Нормативная стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества ЖК

№ п/п	Наименование услуги	Тариф (за 1 кв.м площади комнат в общежитиях, сум. в месяц)	месяц	год
1	Управление многоквартирным домом			
2	Содержание общего имущества ЖК (включает в себя услуги и работы по содержанию имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Законом Республики Узбекистан			
3	Текущий ремонт общего имущества ЖК (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Законом Республики Узбекистан			
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка , входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого ЖК			
4.1	Вывоз строительных отходов после производства СМР внутри жилых помещений			
4.2	Контроль чистоты вахтерами внутридомовой и придомовой территории ЖК			
5	Содержание и ремонт автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ) , (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)			
6	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)			
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме), в т. ч.:			
7.1	<i>эксплуатация приборов учета электрической энергии</i>			
7.2	<i>эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды</i>			
7.3	<i>эксплуатация приборов учета холодной воды</i>			
7.4.	<i>Эксплуатация приборов учета газа</i>			
8	Содержание и эксплуатация фонтанов в составе ЖК			
	Содержание и эксплуатация котельных в составе ЖК			
9	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме , в т.ч.:			
9.1	<i>холодная вода</i>			
9.2	<i>горячая вода</i>			
9.3	<i>электрическая энергия</i>			
9.3.1	<i>в многоквартирных домах, не оборудованных стационарными электрическими плитами:</i>			
9.4	<i>газоснабжение</i>			
10	Круглосуточная диспетчерская служба по ликвидации аварийных ситуаций на территории ЖК «Инфинити»			
11	Круглосуточная охрана территории			
12	Круглосуточное дежурство электриков, сантехников и лифтеров			
13	Внедрить биллинговую систему в процесс обслуживания многоквартирных домов с использованием персонального идентификационного номера физического лица собственников, а также кадастрового номера их имущества			

**МИНМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

До начала работ на объекте:

- Разработать и согласовать с заказчиком правила проживания в жилом комплексе, в т.ч. регламент и мероприятия эксплуатации МОП на время ведения ремонтов жильцами, регламент допуска на территорию ЖК, эксплуатации и допуска в подземный паркинг. Обеспечить ознакомление с правилами проживания собственниками квартир и машино-мест ЖК
- Разработать и утвердить с заказчиком штатное расписание управляющей компании
- Предоставить заказчику данные о необходимой квалификации персонала, в т.ч. допуски по электро, газоснабжению и эксплуатации других инженерных сетей.

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания
оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и

дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. (в случае необходимости)

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

6. Работы по организации функционирования насосного оборудования фонтанов и водозаборной скважины для нужд полива растений, а также включение и выключение системы полива растений и поддержания ее исправного технического состояния.

II. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

7. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего

имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, находящихся на земельном участке, на котором расположены эти дома.

8. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежеснеженного снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и на благоустройстве, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

9. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов и на благоустройстве, и уборка контейнерных площадок, а также выпавшей листвы на территории ЖК;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

10. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов

немедленный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

11. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

12. Работы по обеспечению полива озеленения на территории ЖК.

13. Эксплуатация дизельного генератора (ДГУ) подземного паркинга.

Примечание: Договор с Заказчиком заключается на 3 месяца, после истечения 3-х месячного срока обслуживания Управляющая компания остается на объекте и продолжает эксплуатировать объект без выплат со стороны Заказчика до выбора собственниками жилья Управляющей компании путем голосования на Общем собрании жильцов.