

**Договор управления  
многоквартирным домом (строением)  
№ 82 по ул. 10 Пятилетки  
г. Новочебоксарска**

г. Новочебоксарск

«25» сентября 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-58»** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Васянина О.Ю. действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Никольский»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Семенова С.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1. Настоящий договор заключен на основании п. 14 ст.161 ЖК РФ с учетом требований: гражданского, жилищного градостроительного законодательства РФ, постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354, постановления Правительства РФ «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» от 13.08.2006 № 491, и иных НПА.

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение срока действия настоящего договора, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. 10 Пятилетки, д. № 82 (далее – Многоквартирный дом)**, предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого/нежилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое/нежилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора: **уточняется с техническим паспортом** Застройщика.

2.4. Гарантийный срок Застройщика перед Управляющей организацией начинается исчисляться с момента подписания передаточного акта и составляет:

- на жилой дом – 5 лет;
- на технологическое и инженерное оборудование - по паспортам заводов изготовителей;
- на отделочные работы – 1 год

Гарантия не распространяется на усадочные трещины возникающие в период естественной осадки жилого дома, срок которого составляет не менее 3 лет. Усадочные трещины могут появиться, в т.ч. в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок – монолитный железобетон, газоблок – кирпич, газоблок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ.

Застройщик имеет полное право отказать в выполнении гарантийных обязательств и устранения недостатков в случае нарушения Управляющей организацией правил эксплуатации дома, несоблюдения температурного и влажностного режима, использования помещений не по назначению, несвоевременное обслуживание коммуникаций и оборудования, естественного износа.

### **3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей) в пределах установленных норм.

3.2. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

3.2.1. Управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями, собственниками жилых и нежилых помещений, арендаторами.

3.2.2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания:

- а) текущий ремонт и содержание конструктивных элементов и инженерного оборудования;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.3. Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями;

3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт проводится в сроки установленные СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения».

3.4. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования проводится в соответствии с утвержденным планом с первого года оказания услуг по содержанию Многоквартирного дома.

3.5. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.6. Выполняются работы по ландшафтному дизайну территории микрорайона по согласованному проекту из давальческих материалов Застройщика, производится уход за посадочным материалом с ежедневным поливом, за исключением дождливых дней.

В случае гибели посадочного материала Управляющая организация производит восстановление за свой счет.

### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, в том числе:

- контролировать своевременное внесение установленных обязательных платежей и взносов лицами, принявшими по передаточному акту от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями;

- устанавливать и фиксировать факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово- хозяйственной деятельности;

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших по передаточному акту от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме, с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций,

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших по передаточному акту от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме, с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения, на замечания действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций

4.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме от Застройщика по акту приема-передачи в течение *10 рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.*

4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.4. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома с первого года оказания услуг по п.2.1. в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.6. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутримовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.7. Производить технические осмотры Многоквартирного дома в сроки установленные СП 255.1325800.2016:

- текущие осмотры – еженедельно;

- сезонные осмотры 2 раза в год: весенние после таяния снега в целях выявления появившихся за зимний период повреждений элементов жилого дома, систем оборудования, элементов благоустройства, для уточнения объема по проведению текущего ремонта на летний период; осенние - по окончании летних работ по текущему ремонту для проверки готовности жилого дома к эксплуатации в зимний период.

- внеочередные – после аварий, стихийных бедствий и пр.

Управляющая организация информирует Застройщика в течении 10 рабочих дней о проведении технических осмотров путем направления «Акта технического осмотра» по адресу эл.почты указанной в настоящем договоре.

При обнаружении недостатков и замечаний Управляющая организация информирует об этом Застройщика для проведения комиссией состоящей из представителей Застройщика и Управляющей организации осмотра многоквартирного жилого дома, составлением соответствующего Акта и вынесения решения о признании гарантийности случая и решения вопроса какая из Сторон договора будет устранять выявленные недостатки.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном Многоквартирном доме.

4.1.9. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии с ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.10. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.11. Производить прием и рассмотрение обращений, претензий (жалоб) собственников жилых/нежилых помещений о недостатках и неисправностях в жилых/нежилых помещениях, выдавать заявителю обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов в сроки установленные действующим законодательством РФ с последующим исправлением недостатков и неисправностей.

При необходимости, Управляющая организация информирует Застройщика о полученной претензии (жалобе) путем направления претензии в течении 10-ти календарных дней с даты предъявления по адресу эл.почты указанной в настоящем договоре и проведении совместно с Застройщиком осмотра помещения,

составления соответствующего Акта и вынесения решения какая из Сторон договора будет устранять выявленные недостатки и неисправности.

4.12. Выполнять требования изложенные в «Инструкция по обслуживанию и эксплуатации многоквартирного жилого дома» (Приложение № 3 к Договору).

#### **4.2. Застройщик обязуется:**

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в Многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ, пригодный для использования в качестве жилого помещения. Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в Многоквартирном доме, в том числе и земельный участок.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациям в период действия настоящего договора.

4.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в Многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи Многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Управляющая организация вправе:**

5.1.1. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту Многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения платы в течение трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.4. Требовать допуска в помещение, занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, нанимателей жилого помещения, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями

жилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

## **5.2. Застройщик вправе:**

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.**

6.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилого/нежилого помещения, кроме Застройщика, наниматели жилого помещения производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с условиями договоров на оказание услуг по управлению многоквартирным домом, заключенных Управляющей организацией с данными лицами/собственниками (кроме Застройщика)/нанимателями.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности Застройщику, определяется в соответствии с Приложением № 2, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей организацией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству.

6.4. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 6.2, 6.3. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения, принадлежащего Застройщику, может быть изменен только путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, подписанного Управляющей компанией и Застройщиком.

6.5. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.6. Оплата лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

6.7. Срок оплаты – до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

6.8. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения помещений не является основанием невнесения платы за помещение и

коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации, с учетом положений п.п. 6.2., 6.3., 6.4. настоящего Договора.

6.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

7.2. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в соответствии с Жилищным кодексом РФ

7.3. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и действует до дня заключения договора управления Многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. Полномочия по управлению Многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания акта приема-передачи технической документации общего имущества в Многоквартирном доме.

## **9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.3. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме»

Приложение № 2 «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения»

Приложение № 3 «Инструкция по обслуживанию и эксплуатации многоквартирного жилого дома»

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### ЗАСТРОЙЩИК

#### ООО «СЗ «СМУ-58»

428015 Чувашская Республика,  
г. Чебоксары, Московский пр., д.17  
строение 1, помещение 2,  
ИНН 2129405518 КПП 231001001  
ОКПР 54078754, ОКВЭД 41.20  
ОГРН 1022101273006  
р/с 40702810875020134096  
Чувашское ОСБ № 8613 г. Чебоксары  
БИК 049706609 к/с 30101810300000000609  
E-mail: ooosmu-58@yandex.ru



Директор \_\_\_\_\_/О.Ю. Васянин/

### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

#### ООО УК «Никольский»

429956 Чувашская Республика,  
г. Новочебоксарск, ул. В-Интернационалистов, д.  
8 кв 162  
Тел.: 8 927 668 80 48  
ИНН/КПП 2124044526/212401001  
ОГРН 1172130015507  
Р/с 40702810175000004613  
Чувашское отделение № 8613 ПАО Сбербанк г.  
Чебоксары БИК 049706609  
к/с 30101810300000000609  
E-mail: ooonikolsk17@mail.ru



Директор \_\_\_\_\_/С.В. Семенов/





**Состав общего имущества в многоквартирном доме**

1. лестничные клетки;
2. лифты;
3. коридоры;
4. крыша;
5. электрическое, сантехническое и иное общее оборудование;
6. прилегающие земельные участки с элементами озеленения и благоустройства, малые архитектурные формы.





## Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

№	ВИД УСЛУГ	Ед. измерения	ТАРИФ, руб.
1	Содержание жилых/нежилых помещений, за исключением содержания жилых/нежилых помещений, указанных в п. 3	кв.м.	17,50
2	Ремонт жилья	кв.м	0,50
3	Вывоз строительного мусора	кв.м	1,50
4	Содержание жилых/нежилых помещений, принадлежащих Застройщику на праве собственности	кв.м.	5,00
5	Холодное водоснабжение	м3	По действующему тарифу
6	Горячее водоснабжение	м3	По действующему тарифу
7	Канализация	м3	По действующему тарифу
8	Эл. Энергия	кВт/ч	По действующему тарифу
9	Отопление	кв.м	По факту месяца

- а) объем холодного и горячего водоснабжения определяется по показаниям приборов учета;  
 б) объем канализации принимается равным 100% потребления холодного и горячего водоснабжения;  
 в) объем эл. энергии определяются по показаниям приборов учета.

- Остальные условия Договора управления многоквартирным домом № 82 по ул. 10 Пятилетки, г. Новочебоксарск не затронутые настоящим соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
- Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

ЗАСТРОЙЩИК



Директор

/О.Ю. Васянин/

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



Директор

/С.В. Семенов /



**ИНСТРУКЦИЯ**  
**по обслуживанию и эксплуатации**  
**многоквартирного жилого дома**

**расположенного по адресу:**  
**Чувашская Республика, г. Новочебоксарск,**  
**ул. 10 Пятилетки, д.82**

г. Чебоксары  
2023 г.



**Инструкция  
по обслуживанию и эксплуатации многоквартирного дома**

**расположенного по адресу :  
Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. 10 Пятилетки, д.82**

**Раздел 1. Общие положения**

**Подраздел 1.1. Сведения о застройщике**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-58»
Юридический/ почтовый адрес: 428018, Чувашская Республика, г.Чебоксары, Московский пр.17 стр.1 пом.2, 45 74 92 - Приёмная, тел. (8352) 45 83 47 - ПТО, 45 77 25 – Бухгалтерия, e-mail: ooosmu-58@yandex.ru ИНН 2129040518, КПП 213001001, ОКПО 54078754, ОКВЭД 41.20.

**Подраздел 1.2. Сведения о проектной организации**

ООО «Проектный институт «Отделфинстройпроект»
Юридический/ почтовый адрес: 428034, Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Университетская, д.34, пом.4, Телефон (8352)40-05-11, 40-05-15, email: ofsproekt@yandex.ru ОГРН 1082130016902 , ИНН 2130049924, КПП 213001001

**Раздел 2. Инструкции по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме.**

**2.1. Инструкции по содержанию и ремонту помещений общего пользования, крыши**

Номер п/п	Инструкции
1	<b>Содержание и ремонт чердачных помещений.</b> Проверка теплоизоляции покрытий; трубопроводов и вентиляционных шахт, системы наружного и внутреннего водоотвода, проверка утепления входных дверей и люков. Проверка теплоизоляции перекрытий, трубопроводов и вентиляционных шахт, систем наружного и внутреннего водоотвода, утепление входных дверей и люков, запорных устройств дверей чердаков и подвалов. Выполнение работ по очистке кровель жилых зданий от снега и наледи (запрещается применение лома). Выполнение мероприятий по созданию нормативного температурно-влажностного режима чердачного помещения, внедрение передовых технических решений по борьбе с льдообразованием
2	<b>Содержание и ремонт подвальных помещений</b> проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, при выявлении нарушений устранение причин ; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3	<b>Содержание и ремонт лестниц (в том числе пожарных), межквартирных лестничных площадок и маршей</b> Выявление деформации, повреждений и восстановление в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.
4	<b>Содержание лифтов и ремонт лифтового оборудования, лифтовых шахт</b> Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами осуществляют специализированные

	<p>организации в соответствии с установленными требованиями, и проводится линейными электромеханиками совместно с диспетчерами.</p> <p>Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.</p> <p>Эксплуатирующая организация обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путём организации надлежащего обслуживания и ремонта.</p>
5	<p><b>Содержание и ремонт кровли</b></p> <p>Проверка на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; водоотводящих устройств и оборудования.</p> <p>Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.</p> <p>В остальных случаях - разработка плана и проведение восстановительных работ.</p>
6	<p><b>Содержание и ремонт технических помещений, межквартирных лестничных площадок и маршей, коридоров, холлов, лифтовых холлов, тамбуров</b></p> <p>Для поддержания требуемого температурно-влажностного режима эксплуатирующей организацией обеспечивается исправное состояние электрических и отопительных приборов на лестничных клетках, оконных и дверных блоков, автоматических устройств для самозакрывания дверей (доводчиков).</p> <p>Не допускается снимать предусмотренные проектом двери, а также доводчики с дверей установленные на эвакуационных выходах из поэтажных коридоров, холлов, лифтовых холлов, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, менять противопожарные двери на двери других типов.</p> <p>Запрещается производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления, системы оповещения).</p> <p>Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.</p> <p>Располагаемые в коридорах этажные электрощитки, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.</p> <p>Отслоения штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающая ее падением, должна устраняться работниками эксплуатирующей организации в течение 5 суток с немедленным принятием мер безопасности ограждением опасного участка, а при невозможности ограждения – незамедлительно.</p> <p>Своевременно производить текущий ремонт отделки помещений общего пользования.</p> <p>Окраску стен и потолков в помещениях общего пользования необходимо производить водоземлюльсионными составами.</p> <p>Отделка полов в помещениях общего пользования выполнена из керамогранитной плитки.</p> <p>Содержание полов в помещениях общего пользования обеспечивается поддержанием их в чистоте путем выполнения их уборки, своевременным восстановлением их покрытий.</p> <p>Неисправное состояние лестниц (повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.</p> <p>При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допускаемые нормы (в случае увеличивающейся деформации), работники управляющей организации должны усиливать несущие элементы лестниц (по проекту), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц.</p> <p>При планировании текущего ремонта следует учитывать возможность проведения капитального ремонта с выполнением электромонтажных работ и сантехнических работ (по замене трубопроводов в помещениях общего пользования) на ближайшие пять лет. В случае планирования проведения таких работ в указанный срок производство текущего ремонта следует перенести до их окончания.</p> <p>Профилактические осмотры внутренней отделки, а также оконных и дверных заполнений должны производиться в сроки установленные СП.255.1325800.2016.</p> <p>В помещениях мусорокамер мытье стен и пола производится ежедневно.</p>

	<p>В связи с этим, необходимо обеспечить целостность отделки стен глазурированной плиткой и полов керамогранитной плиткой, устраняя отслоения плитки в максимально возможные короткие сроки.</p> <p>При планировании текущего ремонта следует учитывать возможность проведения капитального ремонта с выполнением электромонтажных работ и сантехнических работ по замене трубопроводов, а также сантехоборудования санузлов, технических помещений на ближайшие пять лет. В случае планирования проведения таких работ в указанный срок производство текущего ремонта следует перенести до их окончания.</p> <p>Доступ в технические помещения должен быть разрешен только для лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества, или осуществляющих надзор за выполнением таких работ. Двери входа в технические помещения должны быть закрыты на замки, ключи от которых должны храниться в помещении аварийно-диспетчерской службы.</p>
--	--

## 2.2. Инструкции по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования

Номер п/п	Наименование и инвентарный номер помещения	Допустимая температура и влажность помещения		Инструкции по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении	
		СНиП	СанПиН	ГОСТ	
1	Техническое подполье	Не нормируется			температура обеспечивается за счет перекрытия верхнего этажа, а также за счет закрытых входных дверей, подвальных продухов (окон)
2	помещения технические	18 С°	не нормируется	18 С°/ 60 %	температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов, влажность – за счет проветривания через оконные блоки
3	коридоры	16 С°	16 С°/60 %	16 С°/ 60 %	температура воздуха обеспечивается за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания через оконные блоки
4	лифтовые холлы, лестничные клетки		14 С°/не нормируется	14 С°/не нормируется	
5	подсобные помещения		12 С°/не нормируется	12 С°/не нормируется	
6	машинные помещения	5 С°	не нормируется	не нормируется	температура обеспечивается за счет тепловой изоляции наружных стен и кровли, тепловых потерь через внутренние стены и перекрытия верхнего этажа. Согласно паспорту лифта температура в машинных помещениях лифтов и шахтах должна составлять +5-+40С°, относительная влажность – не более 80% при 20С°

## 2.3. Инструкции по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Инструкции
1	<p><b>Содержание и ремонт фундамента</b></p> <p>Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.</p>



	<p>Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.</p> <p>Проверка состояния отмостки жилого дома с выявлением недостатков и замечаний с последующим проведением работ по ремонту и восстановлению.</p> <p>Работы по ремонту отмостки являются планово-предупредительными и относятся к текущему ремонту по Приложению N 7 к Правилам N 170.</p>
2	<p><b>Содержание и ремонт наружных и внутренних капитальных (несущих) стен</b></p> <p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p> <p>Для обеспечения нормативных прочностных характеристик несущих стен необходимо обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>температурно-влажностный режим внутри здания;</li> <li>исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);</li> <li>устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;</li> <li>теплозащиту, влагозащиту наружных стен, достигаемую целостностью отделочного слоя фасада здания.</li> </ul> <p>Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, разрушение и выветривание стенового материала.</p> <p>Причины деформаций и методы ремонта устанавливает специализированная организация.</p> <p>Не допускается разрушение и повреждение отделочного слоя. Оконные отливы и парапеты козырьков первых этажей должны иметь исправные металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм.</p> <p>При обнаружении трещин, вызвавших повреждение стен, отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.</p>
3	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений МОП</b></p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана и производство восстановительных работ.</p>

#### 2.4. Инструкции по содержанию и ремонту ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Инструкции
1	<p><b>Содержание и ремонт перегородок</b></p> <p>Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана и проведение восстановительных работ.</p>
2	<p><b>Содержание и ремонт перил</b></p>

	<p>Отсутствующие или поврежденные металлические вертикальные прутки, поручни, крепления ограждений лестничных маршей следует восстановить, расшатавшиеся ограждения – укрепить.</p> <p>Отклонение ограждений лестничных маршей по вертикали должно составлять не более 6 мм.</p> <p>При появлении отслоений, истирания окрасок, в ходе текущего ремонта отделки лестничных клеток следует производить очистку ограждений от старой окраски, их грунтовку, шпатлевку и окраску.</p> <p>В дальнейшем окраску следует производить в ходе очередного текущего ремонта.</p>
3	<p><b>Содержание и ремонт парапетов</b></p> <p>Парапеты на кровле должны иметь надежное крепление к элементам здания и покрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока не менее 3%.</p>
4	<p><b>Содержание и ремонт оконных блоков в помещениях общего пользования</b></p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана и проведение восстановительных работ.</p> <p>Проведение не менее двух раз в год техобслуживания оконных конструкций (смазка подвижных деталей, запоров, регулировка фурнитуры и прочее) на основании отдельного договора на техобслуживание с организацией, ответственной за установку окон, либо иной организацией, имеющей специалистов в данной области.</p> <p>Гарантийный срок на оконную фурнитуру устанавливается в соответствии со сроками гарантии, предоставленными их изготовителями и составляет 1 год.</p>
5	<p><b>Содержание и ремонт навесных светопрозрачных фасадных конструкций</b></p> <p>При выявлении повреждений и нарушений (изъяны герметизации, замена стекла, и прочее) - проведение восстановительных работ.</p>
6	<p><b>Содержание и ремонт крылец и зонтов</b></p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами</p> <p>восстановление и ремонт ступеней и бетонных плиток на крыльцах</p>

## 2.5. Инструкции по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования для предоставления коммунальных услуг

Номер п/п	Инструкции
1	<p><b>Содержание и ремонт вводных шкафов системы электроснабжения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ВРУ установлено в эл. щитовой МКД</li> <li>- Температурный режим в эл. щитовой МКД должен быть в пределах 5 - 35 град. С</li> <li>- Осмотр ВРУ должен производиться ежемесячно (профосмотр) .</li> </ul> <p>При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Состояние помещения эл. щитовой, исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков;</li> <li>Исправность отопления, вентиляции, освещения и сети заземления;</li> <li>Наличие средств пожаротушения , наличие испытанных защитных средств;</li> <li>Состояние контактов рубильников;</li> <li>Целостность пломб у эл. счетчиков и тр./тока;</li> <li>Состояние изоляции (запыленность, наличие трещин, разрядов и т.п.);</li> <li>Соответствие номиналов плавких вставок расчетной схеме;</li> <li>Соответствие положения рукояток рубильников расчетной схеме.</li> </ul> <p>Результаты осмотров заносятся в специальный журнал.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Техническое обслуживание ВРУ. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования</li> <li>Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений.</li> <li>Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности</li> </ul>

	<p>кожухов, рукояток, замков, ручек, и др. арматуры;</p> <p>Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах;</p> <p>Проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника;</p> <p>Регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок;</p> <p>Проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР);</p> <p>Проверка наличия резервных элементов (плавкие вставки) и исправности съемников плавких вставок</p> <p>- ППР ВРУ должен производиться 1 раза в три года.</p> <p><u>В состав работ ППР входит:</u></p> <p>Операции технического обслуживания;</p> <p>Частичная разборка аппаратов, чистка и промывка механических и контактных деталей, выявление дефектных деталей и узлов, их ремонт или замена;</p> <p>Опиловка, зачистка и шлифовка всех контактных поверхностей, проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР) и ножей рубильников;</p> <p>Регулировка зазора между подвижными и неподвижными рабочими контактами для АВР);</p> <p>Регулировка зазоров в магнитопроводе (для АВР);</p> <p>Проверка наконечников и выводов;</p> <p>Восстановление надписей и маркировки (при необходимости) ;</p> <p>Проверка соответствия схем электроснабжения фактическим эксплуатационным с отметкой на них о проверке (не реже 1раза в 2года);</p> <p>Обновление чертежа схемы (при необходимости);</p> <p>Окраска панелей (при необходимости);</p> <p>Проверка фазировки ВРУ и их присоединений;</p> <p>Проверка главной заземляющей шины (проверка затяжки болтовых и целостность сварных контактных соединений);</p> <p>Проверка и замена изоляторов (при обнаружении факта неисправности);</p> <p>Смазка приводов и механизмов рубильников, ножей;</p> <p>Замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 1000-2500В.</p> <p>Сопротивление изоляции должно быть не менее 1Мом);</p> <p>Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов).</p> <p>Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1 Ом.</p>
2	<p><b>Содержание и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии.</b></p> <p>Расчетные счетчики эл. энергии установлены в эл. щитовой жилого дома;</p> <p>Расчетные счетчики эл. энергии должны иметь класс точности не ниже 1, трансформаторы тока класс точности не ниже 0,5;</p> <p>Поверка расчетных эл. счетчиков производится согласно сроков, установленных заводом изготовителем;</p> <p>Пломбы энергоснабжающей организации должны быть установлены на крышке колодки зажимов эл. счетчика, клеммниках трансформаторов тока, крышках переходных коробок, где имеются цепи к эл. счетчикам;</p> <p>На эл. счетчике должна быть выполнена надпись, указывающая наименование присоединения (допускается выполнять надпись на панели рядом со счетчиком);</p> <p>Замену расчетных счетчиков осуществляет собственник (или управляющая компания) по согласованию с энергоснабжающей организацией.</p>
3	<p><b>Содержание и ремонт этажных электрических щитков и шкафов.</b></p> <p>Дверки этажных щитов должны быть всегда закрыты на штатное запирающее устройство (замок);</p> <p>Осмотр этажных щитов должен производиться ежемесячно (профосмотр).</p> <p>При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:</p> <p>Исправность дверок, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков;</p> <p>Состояние контактных соединений защитных проводников;</p> <p>Состояние контактов автоматических выключателей, плашечных сжимов и нулевых рабочих проводников;</p> <p>Соответствие номиналов аппаратов защиты расчетной схеме;</p> <p>Целостность пломб у эл. счетчиков;</p>

	<p>Проверка наличия и целостности герметизации этажных щитов; Состояние изоляции (запыленность, наличие повреждения изоляции); Проверка наличия посторонних предметов, мусора внутри этажных щитов. - Техническое обслуживание. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования: Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений, Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и напылов, проверка исправности кожухов, замков; Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; - ППР этажных щитов должен производиться 1 раза в три года. <u>В состав работ ППР входит:</u> Операции технического обслуживания; Замена коммутационных аппаратов, плашечных сжимов, ошиновки, коммутационных проводов при неудовлетворительном их состоянии; Восстановление надписей и маркировки (при необходимости); Окраска панелей (при необходимости); Проверка шины РЕ (проверка затяжки болтовых соединений); Проверка шины N (проверка затяжки болтовых соединений); Проверка и замена изоляторов шины N (при обнаружении факта неисправности); Замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 1000В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5Мом); Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом). Проверка полного сопротивления петли фаза-ноль (для стояков питания квартир);</p>
4	<p><b>Содержание и ремонт электрической установки системы дымоудаления.</b> Состав работ и сроки проведения работ для АВР системы дымоудаления и вентиляторов подпора воздуха смотри п. 1. настоящего подраздела ППР линий питания системы дымоудаления и вентиляторов подпора воздуха должен производиться 1 раза в три года. В состав работ входит: замеры сопротивления изоляции (проводятся мегаомметром на 1000В, сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5Мом); проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1 Ом); проверка действия расцепителей автоматических выключателей; проверка полного сопротивления петли фаза-ноль.</p>
5	<p><b>Содержание и ремонт вводно-распределительных устройств системы электроснабжения</b> Состав работ и сроки проведения смотри п. 1. настоящего подраздела</p>

## 2.6. Инструкции по содержанию и ремонту систем водоснабжения

Номер п/п	Инструкции
1	<p><b>Содержание и ремонт труб системы холодного и горячего водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома</b> Система водопровода должна выдерживать нормативное давление Эксплуатирующая организация должны обеспечивать: проведение профилактических осмотров, планово-предупредительных ремонтов трубопроводов; устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного; устранение утечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов. При появлении коррозии на наружных стенках трубопроводов следует производить очистку и окраску</p>

<p>трубопроводов.</p> <p>Крепления трубопроводов должны находиться в исправном состоянии.</p> <p>В случае замерзания трубопроводов в зимний период их отогревание должно производиться при помощи устройств на основе греющих кабелей.</p>
--

## 2.7. Инструкции по содержанию и ремонту системы водоотведения

Номер п/п	Инструкции
1	<p><b>Содержание и ремонт труб системы водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.</b></p> <p>Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:</p> <p>а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов;</p> <p>б) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания при некачественном монтаже санитарно-технических систем, срывов гидравлических затворов, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и не герметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки;</p>

## 2.8. Инструкции по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов используемых для обеспечения освещения

Номер п/п	Инструкции
1	<p><b>Инструкции по обеспечению освещения помещения</b></p> <p>Принимаемый при проектировании и расчетах запас освещенности является достаточным при обычной эксплуатации электроосветительных установок постоянной очистке светильников, своевременной смене ламп и т.п.</p> <p>Периодичность осмотров осветительных электроустановок зависит от характера помещений и устанавливается энергетиком управляющей компании.</p> <p>Ориентировочно для запыленных помещений с брутальной средой можно принять нужную периодичность осмотров рабочего освещения один раз в три месяца, а в помещениях с обычной средой — один раз в шесть месяцев. Для установок аварийного освещения сроки осмотров уменьшают в 2 раза.</p> <p>Светильники аварийного освещения должны отличаться от светильников рабочего освещения знаками или окраской (обычно это красная точка на плафоне светильника). Рабочее и аварийное освещение в специализированных помещениях включают и выключают только тогда, когда естественное освещение недостаточно для производства работ.</p> <p><b>Измерения освещенности в производственных и технологических помещениях с контролем соответствия мощности ламп проекту и расчетам проводят 1 раз в год.</b> Освещенность проверяют во всех производственных помещениях и на главных рабочих местах, значения освещенности должны — соответствовать проектным.</p>
2	<p><b>Инструкции по обеспечению наружного освещения, объектов, территорий входящих в состав общего имущества</b></p> <p>Необходимый уровень обеспеченности освещения объектов и территорий предусмотрен проектом.</p> <p>Периодичность работ по очистке светильников устанавливается ответственным за эл. хозяйство потребителя с учетом местных условий (рекомендуемая периодичность 2 раз в год).</p>
3	<p><b>Содержание и ремонт осветительных приборов помещений общего пользования</b></p> <p>Для нормальной и продолжительной работы осветительных приборов обслуживающий персонал должен проводить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- замену и текущий ремонт осветительной арматуры, (по мере необходимости);</li> <li>- замену перегоревших ламп (по мере необходимости). При замене не следует применять лампы большей мощности, чем это допускается для осветительного устройства. Завышенная мощность ламп приводит к недопустимому перегреву светильников и патронов и ухудшает состояние изоляции проводов.</li> </ul> <p>При осмотрах осветительных электроустановок проверяют состояние проводки, осветительных устройств, выключателей, штепсельных розеток и наличия заземления, очищают светильники и арматуру от пыли и копоти (1 раз в четыре месяца).</p> <p>Проверяют также надежность имеющихся в установке контактов ослабленные контакты должны быть затянуты, а обгоревшие — зачищены либо изменены новыми.</p>

	<p>Электроосветительные установки при эксплуатации подвергаются ряду проверок, испытаний:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- замеры сопротивления изоляции рабочего и аварийного освещения, проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1 Ом), проверка действия расцепителей автоматических выключателей – <b>1 раз в три года</b>;</li> <li>- проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего освещения – <b>2 раза в год</b>;</li> <li>- проверка уровня напряжения (<b>1 раз в год</b>) в сети со стороны питания в наиболее удаленных точках (понижение напряжения в сети рабочего освещения должно быть не более 5%, а в сети аварийного освещения не более 10%).</li> </ul>
4	<p><b>Содержание и ремонт светильников наружного освещения</b></p> <p>Обслуживающий персонал для обеспечения безаварийной работы должен выполнять профилактические работы на электросетях и оборудовании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- текущий ремонт поврежденных участков кабельных линий (по мере необходимости);</li> <li>- переразделка дефектных муфт, сухих разделок (по мере необходимости);</li> <li>- измерение сопротивления изоляции, периодичность <b>1 раз в год</b>;</li> <li>- измерение сопротивления петли «фаза - нуль» для самых дальних светильников каждой линии, периодичность <b>1 раз в 3 года</b>;</li> <li>- проверку технического состояния светильников наружного освещения (наличие и целостность стекол, исправность уплотнений, контактов и т.п.) – <b>2 раза в год</b> (или при обнаружении факта неисправности);</li> <li>- проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1 Ом) – <b>1 раз в 3 года</b>.</li> </ul>
5	<p><b>Содержание и ремонт опор наружного освещения, входящих в состав общего имущества для поддержания дворовой электрической сети в рабочем состоянии необходимо осуществлять следующий ряд работ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обновление маркировки опор освещения (по мере необходимости);</li> <li>- осмотр состояния внутриквартального освещения – <b>1 раз в месяц</b>;</li> <li>- контроль коррозионного износа металлических элементов опор (допустимое отношение фактического сечения металлического элемента к предусмотренному проектом при сплошной или язвенной коррозии должно быть не менее: 0,9 – для несущих элементов; 0,8 – для ненесущих элементов; 0,7 – для косынок; не допускается сквозное коррозионное поражение, щелевая коррозия с появлением трещин и разрушением сварных швов, трещины в сварных швах и околошовной зоне, трещины в металле) – <b>периодичность 1 раз в 6 лет</b>;</li> <li>- правка или замена поврежденных опор внутриквартального освещения (по мере необходимости);</li> <li>- проверка состояния фундаментов опор (измеряются размеры сколов и трещин фундаментов, уменьшение диаметра анкерных болтов, зазоры между пятой опоры и фундаментом не допускаются) – <b>периодичность измерений 1 раз в 6 лет</b>;</li> <li>- проверка состояния, подтяжка всех креплений и клемм (в цоколе опоры) – <b>1 раз в год</b>.</li> </ul>

## 2.9. Инструкции по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества

Номер п/п	Инструкции
1	<p><b>Инструкции по сбору и вывозу мусора</b></p> <p>Вывоз контейнеров производится ежедневно в промежуток времени, определенный в соответствии с договором со специализированной организацией.</p> <p>При проведении работ, связанных с погрузкой и разгрузкой контейнеров соблюдаются меры, обеспечивающие надлежащее санитарное состояние прилегающей территории.</p> <p>Управляющая организация производит оборку контейнерных площадок.</p> <p>Мойка и дезинфекция контейнеров производится техническим персоналом, определенный инструкцией управляющей организацией.</p> <p>Управляющая организация в течении 5-ти рабочих дней после сдачи объекта в эксплуатацию устанавливает контейнеры и производит вывоз строительного мусора, образовавшегося в результате ремонта квартир собственниками жилых/нежилых помещений.</p>

**Периодичность выполнения работ по вывозу КГМ, ТБО и уборке мусорокамеры:**

Складирование мусора в контейнера 2 раза в сутки	ежедневно
Вывоз контейнеров из мусорокамеры перед приходом мусоровоза в соответствии с графиком, предоставленным подрядной организацией	Ежедневно контейнеры
Дезинфекция контейнеров	1 раз в 10 дней

2

**Инструкции по уборке и санитарно-гигиенической очистке общего имущества, порядок, периодичность осуществления соответствующих работ:**

**Уборка придомовой территории. Организация уборки территории.**

Тротуары, пешеходные дорожки, детские, хозяйственные, волейбольные, детские площадки убираются вручную дворником до начала работы уборочных машин.

При проведении уборки обеспечить свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенным на обслуживаемой территории.

**Зимний период:**

Уборка придомовых территорий проводить в следующей последовательности:

- уборка тротуаров, подходов к подъездам;
- в случае гололеда и скользкости - посыпка песком и реагентами, а затем уборка дворовых проездов;

- тротуары и внутриквартальные проезды должны быть очищены от снега и наледи до асфальта;

- уборку дворовых территорий производить в утренние часы до 10 часов утра.

Уборку дворовых проездов выполнять техникой:

- механизированную уборку дворовых проездов производить в дневное время при скоростях машин до 4 км/ч;

- очистку дворовых проездов, въезда в паркинг при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения производить утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, периодичность выполнения – не реже 1 раза сутки;

- сдвинутый с дворовых проездов снег укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню на тротуаре а также в местах не препятствующему передвижению транспорта и свободному перемещению пешеходов;

- снег, собираемый с тротуаров, допускается складировать на газонах и на свободных территориях при обеспечении сохранности зеленых насаждений;

- вывоз снега должен быть обеспечен не позднее 2-х суток со дня выпадения осадков;

- Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах и дворовых проездах не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях - не позднее 12 ч;

- вывоз снега с дворовых территорий производить в места определенные органами местного самоуправления (на снежные свалки);

- обработку покрытий от гололеда производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм.;

- песок и реагенты должны быть складированы в специально отведенных для этого местах;

- время проведения обработки покрытий песком и реагентами первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч;

- размягченные после обработки льдообразования сдвигать или сметать в места складирования для дальнейшего вывоза, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или на газоны.

Периодичность выполнения уборочных работ в холодный период тротуаров дворовых проездов, хозяйственных, детских спортивных площадок (сдвигка и подметание снега) выполнять по таблице:

№ п.п.	Вид работ	Сроки выполнения
1	Подметание свежеснег выпавшего снега толщиной до двух сантиметров	Один раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежеснег выпавшего снега толщиной слоя свыше двух сантиметров	Два раза во время снегопада в течение смены (7 часов)
3	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	По гололеде
4	Очистка территории от наледи и льда	При гололеде

5	Подметание территории в дни без снегопада	Один раз в сутки в дни без снегопада
6	Очистка урн от мусора	Один раз в сутки.
7	Очистка подъездных путей к мусорокамере и прометание после погрузки мусора	Один раз в сутки
8	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	По мере необходимости в течение светового дня
9	Очистка поверхности люков колодцев от снега	Один раз в сутки
10	Вывоз снега	В течении двух суток после снегопада
11	Очистка отмосток от снега	Весенний период
12	Уборка площади перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, крылечка, подходов к подъездам	До 10-00 часов
13	Уборка площади перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, крылечка, подходов к подъездам в дни снегопада	До 08-00 часов

С наступлением весны организовать:

- промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды, для нормального отвода талых вод – систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;
- общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед.

**Летний период:**

Летняя уборка придомовых территорий:

- подметание тротуаров, детских, хозяйственных площадок от пыли и грязи, мелкого бытового мусора осуществлять ежедневно;
- время окончания работ по уборке придомовых территорий 10 часов утра;
- поддерживать дворовую территорию в чистоте и порядке в течении всего рабочего дня;
- мойку тротуаров в жаркое время заканчивать до полива внутридворовых проездов;
- мойку урн производить по мере загрязнения, но не реже 1 раза в месяц;
- мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с приотковкой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы. Мойку тротуаров закончить до выполнения мойки на проезжей части, для чего время уборки тротуаров должно быть увязано с графиком работы поливочно-моечных машин;
- поливка тротуаров в жаркое время дня должна производиться ежедневно в утренние часы.
- подметание внутридворовых проездов осуществлять механизированным способом;
- смет, мусор образовавшийся в результате уборки складывается в мешках на проезжей части для дальнейшей вывозки на полигоны для размещения отходов непосредственно после окончания уборки;
- мойка внутридворовых проездов осуществляется непосредственно после очистки дворовых проездов от смета и мусора.

Периодичность выполнения летних уборочных работ принимать по таблице:

№ п/п	Вид работ	Сроки выполнения
1	Подборка случайного мусора на придомовых территориях	Ежедневно
2	Подметание пешеходных тротуаров, крылечек	Один раз в сутки
3	Подметание внутридворовых проездов	Один раз в сутки
4	Прометание площадок с неусовершенствованным покрытием	Один раз в сутки
5	Очистка урн от мусора	Один раз в сутки
6	Мойка урн	1 раз в месяц
7	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до двух сантиметров	Один раз в сутки



8	Частичная уборка территорий в дни с осадками более двух сантиметров	Один раз в сутки (50% территории)
9	Полив газона, клумб, деревьев и кустарников	Один раз в сутки Кроме дождливых дней
10	Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площади перед входом в подъезд	Ежедневно
11	Скашивание травы	При высоте травы не более 12 см
12	Сбор скошенной травы и вывоз ее на полигон для складирования ТБО	В течении трех дней после скашивания травы
13	Прикорневая обработка деревьев и кустарников, очистка отмостков от поросли	Один раз в месяц

**Уборка мест общего пользования в МКД (коридоры холлы, лестничные клетки):**  
Работы по уборке мест общего пользования производить по требованиям Постановления № 290 от 3 апреля 2013 г.

В пластиковых окнах предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу, скапливающейся влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы необходимо очищать их от грязи.

Резиновые уплотнители, обеспечивающие герметичность окон очищать от грязи и протирать специальными средствами, для обработки использовать хорошо впитывающую ткань.

**Содержание навесных светопрозрачных фасадных конструкций**  
При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.  
Мытьё навесных светопрозрачных фасадных конструкций, периодичность - 1 раз в год.  
Данные услуги необходимо включить в размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

## 2.10. Инструкции по содержанию и ремонту водосточных труб

Номер п/п	Инструкции
	<p><b>Содержание и ремонт водосточных труб.</b></p> <p>Отвод дождевых и талых вод с кровли предусматривается системой внутренних водостоков с выпуском в уличные сети дренажа.</p> <p>Неисправности системы водоотвода: протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок, протекание стыковых соединений водосточного стояка – следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.</p> <p>Водоотводные воронки внутреннего водостока оборудованы защитными решетками. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи.</p>

## 2.11. Инструкции по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества

Номер п/п	Инструкции
1	<p><b>Содержание объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.</b></p> <p><b>Инструкции по содержанию и ремонту малых архитектурных форм, спортивных площадок</b></p> <p>Весной малые архитектурные формы тщательно осматривают, заменяют сломанные детали и крепления новыми. Старые рейки очищают от краски, металлические детали - от ржавчины и старой краски, затем их моют с применением моющего состава и протирают тряпкой насухо. Высохшие конструкции равномерно окрашивают с помощью пистолета-распылителя; металлические поверхности красят вручную до 01 июня каждого последующего года.</p> <p>Урны моют снаружи и внутри, очищают от старого покрытия, красят вручную или с помощью пистолета-распылителя компрессорной установки.</p> <p>В летнее время проводятся постоянный осмотр всех малых форм архитектуры, своевременный ремонт и мойка с применением моющих средств.</p> <p>Особое внимание должно быть уделено малым архитектурным формам, применяемым для оформления спортивных и детских площадок. Они должны постоянно находиться в исправном состоянии,</p>

	<p>все составляющие должны быть крепко и надежно скреплены между собой.</p> <p>На площадках должна своевременно производиться подсыпка по мере просадки верхностного слоя, (на детских площадках песком) на спортивных площадках спецсмесью (60%-высевка щебня, 30% растительный грунт, песок).</p> <p>Применение дробленого песка для дорожек недопустимо.</p> <p>Металлические ограждения необходимо ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.</p> <p>В зимний период все элементы МАФ, а также пространство перед ними и с боков, подходы к ним должны быть очищены от снега и наледи.</p>
2	<p><b>Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке.</b></p> <p>Благоустройство территории, в т.ч высадка деревьев была произведена в соответствии с проектом</p> <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов;</li> <li>- стоянка транспортных средств на газонах и других участках с озеленением;</li> <li>- складирование скола асфальта и других стройматериалов на газонах, сколов льда и других материалов;</li> <li>- касание деревьев токоведущих проводов;</li> <li>- закрывание деревьями номерных указателей домов;</li> <li>- касание ветвей стен дома;</li> <li>- пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего согласования;</li> <li>- прикреплять к деревьям рекламные щиты;</li> <li>- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;</li> <li>- не допускать вытаптывания газонов;</li> <li>- разжигать костры;</li> <li>- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников;</li> <li>- применять чистый торф в качестве растительного грунта;</li> <li>- наносить деревьям механические повреждения.</li> </ul> <p>Обеспечение сохранности зеленых насаждений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечить сохранность насаждений;</li> <li>- в летнее время и в сухую погоду осуществлять полив газонов, цветников, деревьев и кустарников в утренние часы до 8-9 часов или в вечерние часы после 18 часов;</li> <li>- осуществлять полив и дождевание крон декоративных кустарников при выполнении работ по поливу газонов;</li> <li>- в осенний и весенний период выполнять санитарную и формирующую обрезку декоративных кустарников, живых изгородей и деревьев;</li> <li>- осуществлять уход за газоном (аэрация, мульчирование почвы, внесение минеральных удобрений, восстановление изреженных участков);</li> <li>- при достижении высоты травяного покрова 10-12 см производить стрижку газонов на высоту травы от 3 до 5 см;</li> <li>- вывоз скошенной травы осуществлять в течении трех дней с момента скашивания газона;</li> <li>- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, со строгим соблюдением агротехнических условий;</li> <li>- организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям;</li> <li>- соблюдать правила пожарной безопасности.</li> </ul> <p>При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).</p> <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- прокладка инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;</li> <li>- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).</li> </ul> <p>Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.</p>

	<p>О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.</p> <p>Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).</p>
	<p><b>Содержание и ремонт ограждающих конструкций.</b></p> <p>Ограждающие конструкции (металлические ограждения) необходимо периодически, ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.</p> <p>В случае сильного повреждения – заменить на новые.</p> <p><b>Содержание и уход за иными объектами, расположенными на земельном участке, особенности сезонного содержания и ухода, перечень, порядок и периодичность проведения работ по уходу.</b></p> <p>Просадки, щели трещины, образовавшиеся на тротуарах и отмоستках необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, цементным раствором с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком. Работы производятся в теплое время года.</p>
	<p><b>Содержание объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.</b></p> <p>Инструкции по содержанию и ремонту малых архитектурных форм, спортивных площадок</p> <p>Весной малые архитектурные формы тщательно осматривают, заменяют сломанные детали и крепления новыми. Старые рейки очищают от краски, металлические детали - от ржавчины и старой краски, затем их моют с применением моющего состава и протирают тряпкой насухо. Высохшие конструкции равномерно окрашивают с помощью пистолета-распылителя; металлические поверхности красят вручную до 01 июня каждого последующего года.</p> <p>В летнее время проводятся постоянный осмотр всех малых форм архитектуры, своевременный ремонт или удаление их; неоднократный обмыв с применением моющих средств.</p> <p>Особое внимание должно быть уделено малым архитектурным формам, применяемым для оформления спортивных и детских площадок. Они должны постоянно находиться в исправном состоянии, все составляющие должны быть крепко и надежно скреплены между собой.</p> <p>На площадках должна своевременно производиться подсыпка по мере просадки верхностного слоя, (на детских площадках песком) на спортивных площадках спецсмесью (60%-высевка щебня, 30% растительный грунт, песок).</p> <p>Применение дробленого песка для дорожек недопустимо</p> <p>Металлические ограждения необходимо ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.</p> <p>В зимний период все элементы МАФ, а также пространство перед ними и с боков, подходы к ним должны быть очищены от снега и наледи.</p>

## 2.12. Правила проведения текущего ремонта, технического обслуживания, периодичность и требования проведения профилактических осмотров элементов, оборудования и инженерных систем здания

производится согласно

- Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (с изм. от 22.06.2022) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176)
- Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170)

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, текущий ремонт – это перечень работ, нацеленных на поддержание жилищного фонда в надлежащем состоянии.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем т.д.

Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых зданий.

### Раздел 3. Сведения о лицах передавшем и принявшем Инструкцию

#### 3.1. Сведения о лице, передавшем инструкцию

Инструкция передана Застройщиком ООО «Специализированный застройщик «СМУ-58»  
Юридический/ почтовый адрес: 428018, Чувашская Республика, г.Чебоксары, Московский пр.17 стр.1 пом.2, 45 74 92 - Приёмная, тел. (8352) 45 83 47 - ПТО, 45 77 25 – Бухгалтерия, e-mail: oooosmu-58@yandex.ru  
ИНН 2129040518, КПП 213001001, ОКПО 54078754, ОКВЭД 41.20.

**Директор Басянин Олег Юрьевич**

( фамилия, имя, отчество лица, передавшего Инструкцию)

Подпись

М.П. «СЗ «СМУ-58»

#### 3.2. Сведения о лице, принявшем Инструкции у Застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Никольский »  
Юридический/почтовый адрес: 428000, ЧР, г.Новочебоксарск, ул.В.Интернационалистов, д.8, кв. 162,  
т.8-927-668-80-48, e-mail: ooonikolsk@mail  
ИНН 2124044526, КПП 212401400, ОКПО 20085286, ОГРН 1172130015507

**Директор Семенов Сергей Валерьевич**

( фамилия, имя, отчество лица, принявшего Инструкцию)

Подпись

М.П..

Инструкция передана

25.09.2023 г

(число, месяц, год передачи)

Инструкция подлежит хранению

Один экземпляр у Застройщика ООО «СЗ «СМУ-58»

Один экземпляр у ООО УК «Никольский»