

**ДОГОВОР № 4/02**  
**на оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию**  
**многоквартирного жилого дома**

г. Москва

«04» февраля 2019 г.

**Товарищество собственников недвижимости «Седьмое небо» (ООО «7 небо»)**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Правления Иванчиковой Ирины Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Чистый двор+» (ООО «Чистый двор+»)**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Сосина Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор на оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и их определения**

1.1. **Договор** – настоящий документ, подписанный Заказчиком и Исполнителем, включая все приложения к нему, а также изменения и дополнения, которые могут быть подписаны Сторонами в период действия Договора.

1.2. **Стороны** – Заказчик и Исполнитель в значениях, описанных выше.

1.3. **Объект** – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д.10.

1.4. **Работы** – объем оказываемых Исполнителем услуг, связанных с эксплуатацией Объекта.

1.5. **Акт оказанных услуг** – документ, подписанный уполномоченными лицами Заказчика и Исполнителя, подтверждающий оказание Исполнителем определенных Договором услуг с указанием вида, объема и качества услуг.

**Статья 2. Предмет Договора**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Исполнитель обязуется оказывать Заказчику услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 10, а Заказчик обязуется принимать результаты оказанных услуг и оплачивать их в соответствии с условиями Договора.

2.2. При исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, строительными нормами, правилами, стандартами и техническими условиями.

2.3. Исполнитель вправе привлекать третьих лиц для оказания услуг по настоящему Договору, оставаясь ответственным за их действия перед Заказчиком.

**Статья 3. Стоимость услуг и порядок расчетов**


3.1. Стоимость эксплуатационных услуг по настоящему Договору составляет **1 818 000,00 (Один миллион восемьсот восемнадцать тысяч) рублей в месяц без НДС.**

Смета ежемесячной стоимости эксплуатационных услуг утверждена решением Общего собрания собственников многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д.10.

Заказчик



Исполнитель



3.2. Обязательство Заказчика по оплате услуг Исполнителя по настоящему Договору считается исполненным в момент поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя в полном объеме.

3.3. По договоренности Сторон оплата Заказчиком оказанных услуг в неполном объеме (не менее 50%) в течение первых 4-х месяцев с момента заключения настоящего Договора не является нарушением условий Договора со стороны Заказчика, не влечет предъявления штрафных санкций к Исполнителю и не является основанием для приостановления (ограничения) Заказчиком оказываемых услуг по Договору.

3.4. При выявлении в ходе исполнения настоящего Договора необходимости оказания дополнительных услуг, не предусмотренных Договором, Исполнитель оказывает данные услуги за отдельную плату в соответствии с подписанным Сторонами дополнительным соглашением к Договору.

3.5. Стоимость материалов и запасных частей, используемых Исполнителем при осуществлении эксплуатационно-ремонтной деятельности по содержанию инженерного оборудования оплачивается Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора и Приложений к нему.

#### **Статья 4. Обязанности Исполнителя по предоставлению эксплуатационных услуг**

4.1. Исполнитель выполняет по условиям настоящего Договора следующие работы:

4.1.1. Обеспечение безаварийной работы основного и вспомогательного оборудования и автоматики инженерных систем, относящихся к зоне ответственности Исполнителя (электроснабжение, отопление, ГВС, ХВС, водоотведение, ИТП (тепловой пункт), пожарная безопасность, слаботочные сети, вентиляция).

4.1.2. Обслуживание, испытание, планово-предупредительный и текущий ремонт оборудования в зоне ответственности, предусмотренной Приложением к Договору:

- наладивание системы теплоснабжения на ИТП и регулировка внутренних сетей и систем теплопотребления в период подготовки к отопительному сезону;

- обеспечение и оперативное управление тепловым и гидравлическим режимами систем теплопотребления и гидравлическими режимами в системах водоснабжения;

- контроль рациональности использования тепловой энергии, водопотребления, учет вышеперечисленных параметров;

- техническое обслуживание инженерных сетей, оборудования и систем автоматизации, КИП в сроки, определяемые технической документацией и инструкциями по эксплуатации и обслуживанию. Результаты выполненного технического обслуживания оформляются актом с составлением в случае необходимости ремонтной ведомости и с занесением в паспорта (формуляры) оборудования;

- выполнение работ в объеме текущего и среднего ремонта. Выполнение ремонтных работ в объеме капитального ремонта осуществляется Исполнителем по отдельному договору, заключаемому с Заказчиком.

4.1.3. Обслуживание лифтов.

4.1.4. Ежедневная уборка мест общего пользования и благоустройство придомовой территории.

4.1.5. Организация службы консьержей.

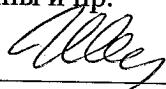
4.1.6. Обеспечение своих работников специальной одеждой, средствами безопасности, а также необходимыми для работы инструментами и материалами.

4.1.7. Соблюдение на объекте техники безопасности, правил противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.

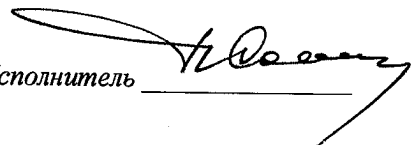
4.1.8. Проверка качества используемых в работе материалов и оборудования.

4.1.9. Утилизация образовавшихся отходов, вывоз с объекта изношенного оборудования, лампы и пр.

Заказчик



Исполнитель



4.1.10. Систематическое улучшение технико-экономических показателей работы инженерных систем путем внедрения наиболее эффективных эксплуатационных режимов работы.

4.2. Исполнитель эксплуатирует инженерные сети и оборудование в пределах своей зоны ответственности, установленной в Приложении к Договору, в строгом соответствии с правилами технической эксплуатации и техники безопасности при обслуживании и руководствуется действующими правилами, инструкциями и руководящими документами.

4.3. В целях обеспечения организационно-технических мероприятий при эксплуатации инженерных сетей и оборудования Исполнитель устанавливает на объекте круглосуточное дежурство. Обязанности дежурного персонала определяются соответствующими инструкциями, разработанными Исполнителем.

4.4. Исполнитель обязан иметь предусмотренные действующим законодательством допуски (разрешения) для выполнения определенных видов работ.

## Статья 5. Обязанности Заказчика

5.1. Заказчик обязан:

5.1.1. Оплачивать услуги Исполнителя в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.1.2. Своевременно принимать оказанные Исполнителем услуги с подписанием Актов оказанных услуг в течение 5 (пяти) дней с даты их получения от Исполнителя. В случае отказа от подписания документов о приемке услуг Заказчик обязан в тот же срок направить Исполнителю письменный мотивированный отказ. При непредставлении Исполнителю мотивированного письменного отказа от подписания Акта оказанных услуг в установленный срок услуги считаются оказанными Исполнителем и принятыми Заказчиком.

5.1.3. Организовывать беспрепятственный доступ в любое время суток эксплуатационному персоналу Исполнителя в помещения, где располагается инженерное оборудование, в порядке надзора и контроля, а также для устранения недостатков в техническом состоянии.

5.1.4. Обеспечивать эксплуатационный персонал Исполнителя городской связью:  
- в диспетчерском пункте;

5.1.5. Исключать несанкционированное вмешательство со стороны энергопотребителей в работу всех инженерных систем и оборудования Объекта.

5.1.6. Обеспечивать круглосуточную охрану инженерных систем Объекта и осуществлять допуск к ним только уполномоченных лиц (по спискам, предоставленным Исполнителем).

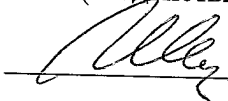
## Статья 6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны за нарушение своих договорных обязанностей несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

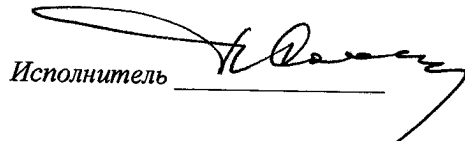
6.2. Исполнитель несет материальную ответственность перед Заказчиком за порчу инженерных систем Объекта и имущества, находящегося на нем. Факт порчи устанавливается двусторонним актом комиссии с участием представителей Заказчика и Исполнителя. В случае наличия спора создается комиссия с привлечением независимых экспертов.

6.3. Исполнитель несет ответственность за причинение при выполнении им своих обязательств по настоящему Договору убытков Заказчику, возникших в результате его виновных действий (бездействия).

Заказчик



Исполнитель



6.4. Заказчик возмещает Исполнителю в порядке регресса суммы штрафов, неустоек и убытков, взысканных с Исполнителя третьими лицами по вине Заказчика.

6.5. В случае аварий, произошедших не по вине Заказчика в инженерных коммуникациях, возникновения угрозы здоровью, безопасности людей, Исполнитель должен немедленно предпринять все возможные и зависящие от него меры, включая выполнение работ, оказание услуг, направленных на скорейшее устранение наступивших и возможных последствий такой аварии, причин, вызвавших такую аварийную ситуацию, а также предпринять все необходимые меры для спасения имущества Заказчика. Понесенные при этом Исполнителем затраты относятся на счет Исполнителя, кроме случаев, когда эти затраты были вызваны аварией, произошедшей по вине Заказчика.

6.6. В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь причинение ущерба имуществу Заказчика, Исполнитель должен незамедлительно предпринять все возможные меры для устранения таких обстоятельств или уменьшения ущерба.

6.7. Уплата штрафов, неустоек, убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств в полном объеме, предусмотренном настоящим Договором.

### **Статья 7. Срок действия Договора**

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до 01.02.2020 г. с последующей пролонгацией на срок, предусмотренный соответствующим дополнительным соглашением к Договору.

### **Статья 8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение вызвано непреодолимой силой, т.е. чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами, не подлежащими разумному контролю (в том числе война, гражданские волнения, эпидемии, блокады, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения, иные стихийные бедствия, запретные действия властей), при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

8.2. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.1 Договора, срок выполнения Стороной своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, подвергшаяся воздействию непреодолимой силы, должна незамедлительно письменно информировать другую Сторону о начале и прекращении указанных выше обстоятельств. Не уведомление/несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает Сторону права на освобождение от договорных обязательств.

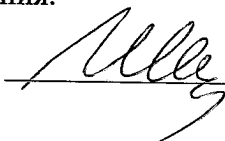
8.4. Надлежащим подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы будет являться документ компетентного органа по месту возникновения обстоятельств.

8.5. Если указанные в настоящей статье Договора обстоятельства продолжаются более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

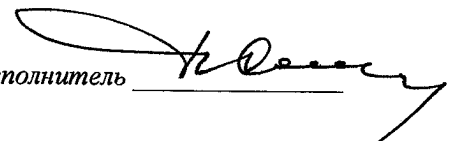
### **Статья 9. Рассмотрение споров**

9.1. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стараться разрешить путем переговоров на основе сотрудничества и взаимопонимания.

Заказчик



Исполнитель



9.2. Сторона, считающая свои права нарушенными, обязана предъявить другой Стороне претензию. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) календарных дней с даты ее получения.

9.3. В случае возникновения неустранимых разногласий споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **Статья 10. Прочие условия**

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по письменному соглашению Сторон и в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Все уведомления и сообщения в рамках Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме.

10.5. Документы по Договору, полученные одной Стороной от другой посредством факса/электронной почты, имеют полную юридическую силу до замены их на оригиналы. Стороны обязуются в кратчайшие сроки направлять друг другу оригиналы переданных документов.

10.6. Стороны обязуются письменно уведомлять друг друга об изменениях своего местонахождения, банковских реквизитов и других сведений в течение 3 (трех) дней с даты таких изменений.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.8. Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой Стороны. Оба экземпляра имеют одинаковую силу.

### **Статья 11. Перечень документов, прилагаемых к настоящему Договору и являющихся его составной частью**

11.1. Приложение № 1. Зоны разграничения ответственности при эксплуатации и техническом обслуживании инженерных систем.

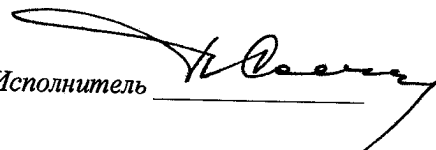
11.2. Приложение № 2. Перечень систем, подлежащих эксплуатации и техническому обслуживанию.

11.3. Приложение № 3. Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту электрохозяйству, перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту систем отопления, ХВС, ГВС, водоотведения, ИТП, перечень работ по техническому обслуживанию систем охранно-пожарной сигнализации, перечень работ по эксплуатации технических средств противопожарной защиты первичных средств пожаротушения, перечень работ по техническому обслуживанию систем водяного пожаротушения, перечень работ по техническому обслуживанию слаботочных систем, перечень работ по техническому обслуживанию ворот,

Заказчик



Исполнитель



**Статья 12. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:**

**Заказчик:**

**ТСН «7 небо»**

Юр. адрес :129515, г. Москва ул. Академика Королева, д. 10

ИНН/КПП 9717053891/771701001, ОГРН 1177746119308

Р/с 40703810338000006280 в Доп. офисе

№ 9038/068 ПАО «Сбербанк России»

Кор/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Председатель правления

Иванчикова И.А./

(Ф.И.О.)

(подпись)

**Исполнитель:**

**ООО «Чистый двор+»**

Юр. адрес :109387, г. Москва, ул. Люблинская, д.40

ИНН/КПП 9723075565/772301001, ОГРН 1197746051557

Р/с 40702810338000061747

Кор/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Сосин А. В. /



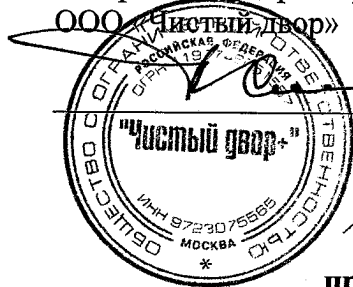
Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор

ООО «Чистый двор»



Сосин А.В.

Приложение № 1

**Зоны разграничения ответственности  
при эксплуатации и техническом обслуживании  
инженерных систем здания и гаража**

***Зона разграничения по электротехнической части***

1. Границей ответственности между эксплуатирующей организацией и жильцом являются верхние зажимы вводного автоматического выключателя, установленного в квартирном щитке.
2. Граница ответственности между эксплуатирующей организацией и организациями осуществляющими эксплуатацию электроприемников от общедомовых систем и оформляется Актом «разграничения принадлежности и ответственности за эксплуатацию эл. установок».
3. Надежность электроснабжения квартир соответствует требованиям для электроприемников III категории и определена в «Договоре электроснабжения для бытовых потребителей».
- 3.1. Надежность электроснабжения остальных электроприемников дома определена проектом.
4. Сроки устранения неисправностей и ликвидации аварий определены в приложении № 3 к данному Договору.
5. Оплата услуг по устранению неисправностей в квартире устанавливается «Прейскурантом расценок за оказание услуг».

***Зона разграничения по тепломеханической части***

1. Система отопления: Полное обслуживание стояков и приборов отопления, установленных по проекту. Установленные приборы отопления перемонтированные стояки отопления принимаются на обслуживание после приемки по акту (с представлением согласованных схем переделки, сертификатов и паспортов на установленное оборудование).
2. Система канализации (хозяйственный, ливневый, кондиционеров) по выпуску стояка.
3. Холодное и горячее водоснабжение по шаровому крану на вводе в квартиру.

Заказчик

Исполнитель

\_\_\_\_\_



**Перечень систем, подлежащих эксплуатации и техническому обслуживанию:**

1. Приточные вентсистемы;
2. Вытяжные системы;
3. Тепловые завесы;
4. Системы дымоудаления;
5. Системы подпора воздуха;
6. Узел учета тепла;
7. ИТП;
8. Водомерный узел;
9. Насосная водоснабжения и пожаротушения здания;
10. Насосная автоматического пожаротушения (АПТ);
11. Системы холодного водоснабжения здания и гаража;
12. Системы горячего водоснабжения здания;
13. Система отопления здания;
14. Бытовая канализация;
15. Ливневая канализация здания и гаража;
16. Напорная канализация здания и гаража;
17. Дренажные системы здания и гаража;
18. Диспетчерский пункт;
19. Сантехническое оборудование техпомещений;
20. Средства пожаротушения;
21. Электрооборудования всех инженерных систем здания и гаража (указанных в перечне);
22. Осветительные приборы всего жилого дома, гаража (кроме квартир);
23. Вводные устройства электропитания жилого дома, гаража, ИТП, АПТ, лифтов;
24. Питающие и распределительные сети жилого дома, гаража, ИТП, АПТ, лифтов;
25. Автоматика всех систем (указанных в перечне);
26. Системы защитного заземления и молнезащиты;
27. Системы учета расхода электроэнергии.
28. Лифтовое оборудование и лифты фирмы «SIGMA»;
29. Пожарная сигнализация и автоматика СЕКУРИТОН;
30. Автоматическое открывание въездных ворот, шлагбаум;
31. Система видеонаблюдения, контроль доступа, домофоны;

Заказчик

Исполнитель

\_\_\_\_\_



СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор

ООО «Чистый двор»



Приложение № 3

**Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту электрохозяйству:**

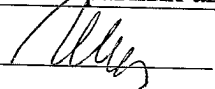
№	Виды работ	Периодичность проведения
1.	<p><b>Организация работ в электроустановках включает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– разработка и ведение необходимой документации по вопросам организации эксплуатации электроустановок;</li><li>– обучение, инструктирование, проверку знаний и допуск к самостоятельной работе электротехнического персонала;</li><li>– безопасное проведение всех видов работ в электроустановках, в том числе с участием командированного персонала;</li><li>– своевременное и качественное выполнение технического обслуживания, планово-предупредительных ремонтов согласно ПТЭЭП;</li><li>– контроль наличие, своевременность проверок и испытаний средств защиты в электроустановках, средств пожаротушения и инструмента;</li><li>– обеспечение установленного порядка допуска в эксплуатацию и подключения новых и реконструированных электроустановок;</li><li>– оперативное обслуживание электроустановок и ликвидацию аварийных ситуаций;</li><li>– проверку соответствия схем электроснабжения фактическим эксплуатационным с отметкой на них о проверке (не реже 1 раза в 2 года); пересмотр инструкций и схем (не реже 1 раза в 3 года); контроль замеров показателей качества электрической энергии (не реже 1 раза в год); повышение квалификации электротехнического персонала (не реже 1 раза в год);</li><li>– Осуществление контроля за расходом электрической энергии;</li><li>– участие в разработке и внедрении мероприятий по рациональному потреблению электрической энергии.</li><li>– Проверка селективности;</li><li>– Снятие показаний с приборов учета электрической энергии.</li></ul>	Постоянно
2.	<p><b>Обслуживание и ремонт вводно-распределительного устройства:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– наружный и внутренний осмотр;</li><li>– проверка контактных соединений;</li><li>– проверка целостности заземления;</li><li>– проверка отсутствия запаха гари;</li><li>– очистка от пыли и грязи;</li></ul>	Постоянно, текущий ремонт по необходимости и согласно плану ТОиР

Заказчик

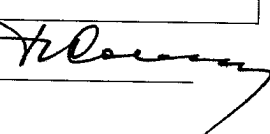
Исполнитель

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– проверка состояния и протяжка контактных соединений;</li> <li>– частичная замена изоляторов и шин;</li> <li>– ревизия автоматических выключателей, мелкий ремонт корпуса сборки и запоров;</li> <li>– замена неисправных автоматических выключателей;</li> <li>– окраска корпуса сборки РЩ;</li> <li>– Контроль соответствия номинала автомата с действующей нагрузкой;</li> <li>– Контроль равномерности распределения нагрузок по фазам.</li> </ul>	
3.	<p><b>Обслуживание и ремонт силовых кабельных линий от вводно-распределительных устройств и до потребителей:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наружный осмотр</li> <li>– проверка контактных соединений;</li> <li>– проверка отсутствия запаха гари;</li> <li>– проверка состояния и протяжка контактных соединений;</li> <li>– Контроль равномерности распределения нагрузок по фазам.</li> </ul>	<p>Постоянно, текущий ремонт по необходимости и согласно плану ТОиР</p>
4.	<p><b>Обслуживание и ремонт групповых распределительных щитов и распределительной электросети рабочего и аварийного освещения.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наружный и внутренний осмотр;</li> <li>– проверка контактных соединений;</li> <li>– проверка целостности заземления;</li> <li>– проверка отсутствия запаха гари;</li> <li>– очистка от пыли и грязи;</li> <li>– проверка состояния и протяжка контактных соединений;</li> <li>– частичная замена шин;</li> <li>– ревизия автоматических выключателей,</li> <li>– мелкий ремонт корпуса сборки и запоров;</li> <li>– замена неисправных автоматических выключателей;</li> <li>– окраска корпуса сборки ВРУ, ЩР;</li> <li>– Контроль соответствия номинала автомата с действующей нагрузкой;</li> <li>– Контроль равномерности распределения нагрузок по фазам.</li> </ul>	<p>Постоянно, текущий ремонт по необходимости и согласно плану ТОиР</p>
5.	<p><b>Обслуживание и ремонт групповых распределительных щитов бытовой сети.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наружный и внутренний осмотр;</li> <li>– проверка контактных соединений;</li> <li>– проверка целостности заземления;</li> <li>– проверка отсутствия запаха гари;</li> <li>– очистка от пыли и грязи;</li> <li>– проверка состояния и протяжка контактных соединений;</li> <li>– частичная замена шин;</li> <li>– ревизия автоматических выключателей;</li> <li>– мелкий ремонт корпуса сборки и запоров;</li> <li>– замена неисправных автоматических выключателей;</li> </ul>	<p>Постоянно, текущий ремонт по необходимости и согласно плану ТОиР</p>

Заказчик

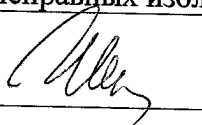


Исполнитель

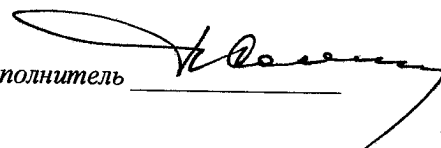


	<ul style="list-style-type: none"> <li>– окраска корпуса сборки РЩ;</li> <li>– Контроль соответствия номинала автомата с действующей нагрузкой;</li> <li>– Контроль равномерности распределения нагрузок по фазам.</li> </ul>	
6.	<p><b>Обслуживание и ремонт распределительных щитов кондиционеров и вентиляции.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наружный и внутренний осмотр;</li> <li>– проверка контактных соединений;</li> <li>– проверка целостности заземления;</li> <li>– проверка отсутствия запаха гари;</li> <li>– очистка от пыли и грязи;</li> <li>– проверка состояния и протяжка контактных соединений;</li> <li>– частичная замена шин;</li> <li>– ревизия автоматических выключателей;</li> <li>– мелкий ремонт корпуса сборки и запоров;</li> <li>– замена неисправных автоматических выключателей;</li> <li>– окраска корпуса сборки ВРУ, ЩР;</li> <li>– Контроль соответствия номинала автомата с действующей нагрузкой;</li> <li>– Контроль равномерности распределения нагрузок по фазам.</li> </ul>	<p>Постоянно, текущий ремонт по необходимости и согласно плану ТОиР</p>
7.	<p><b>Обслуживание и ремонт распределительных щитов охранной сигнализации.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наружный и внутренний осмотр;</li> <li>– проверка контактных соединений;</li> <li>– проверка целостности заземления;</li> <li>– проверка отсутствия запаха гари;</li> <li>– очистка от пыли и грязи;</li> <li>– проверка состояния и протяжка контактных соединений;</li> <li>– ревизия автоматических выключателей, мелкий ремонт корпуса сборки и запоров;</li> <li>– замена неисправных автоматических выключателей;</li> <li>– окраска корпуса сборки РЩ;</li> <li>– Контроль соответствия номинала автомата с действующей нагрузкой;</li> <li>– Контроль равномерности распределения нагрузок по фазам.</li> </ul>	<p>Постоянно, текущий ремонт по необходимости и согласно плану ТОиР</p>
8.	<p><b>Обслуживание электрощитов типа АВР.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наружный и внутренний осмотр;</li> <li>– проверка контактных соединений;</li> <li>– проверка целостности заземления;</li> <li>– проверка отсутствия запаха гари;</li> <li>– очистка от пыли и грязи;</li> <li>– проверка состояния и протяжка контактных соединений;</li> <li>– частичная замена изоляторов и шин;</li> <li>– ревизия автоматических выключателей, проверка и замена неисправных изоляционных перегородок между</li> </ul>	<p>Постоянно, текущий ремонт по необходимости и согласно плану ТОиР</p>

Заказчик



Исполнитель



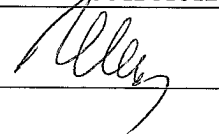
	силовыми агрегатами; – мелкий ремонт корпуса сборки и запоров; – замена неисправных автоматических выключателей; – окраска корпуса щита.	
9.	<b>Обслуживание ИБП</b> – визуальный осмотр ИБП, удаление пыли, грязи; – проверка состояния силовых элементов; – диагностика и обслуживание АКБ; – контроль уровня вибрации; – проведение тестов по имитации пропадания сети; – проверка работы ИБП; – проверка выходных параметров ИБП; – Считывание ошибок, анализ.	Постоянно, текущий ремонт по необходимости и согласно плану ТОиР
10.	<b>Ревизия и ремонт осветительной арматуры.</b>	Текущий ремонт по необходимости
11.	<b>Замена перегоревших ламп общих зон.</b>	Постоянно по необходимости
12.	<b>Текущий ремонт электрооборудования.</b>	Постоянно по результату ТО

**Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту систем отопления, ХВС, ГВС, водоотведения, ИТП:**

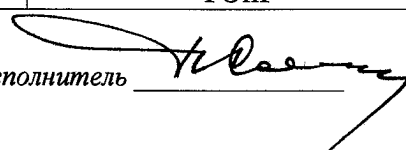
Проведение планово-предупредительного ремонта сантехнического оборудования, водопроводных и канализационных систем и сетей, теплотехнического оборудования по согласованному план-графику и в соответствии с требованиями ПТЭ (замена элементов сети после проведения визуального осмотра: трубопроводы, соединительные муфты, краны, задвижки, манометры, прокладки задвижек и кранов, сливные бачки) и с учетом периодичности следующих работ:

1.	Визуальный осмотр и устранение выявленных неисправностей соединительных муфт, вентилях, кранов, радиаторов отопления общих зон, насосов, работоспособность запорной аппаратуры, расширительных бачков.	Постоянно, ремонт по мере выявления неисправностей и в соответствии с планом ТОиР
2.	Очистка фильтров	один раз в квартал
3.	Набивка сальников	один раз в полгода, по мере выявления неисправностей и в соответствии с планом ТОиР
4.	Осмотр системы отопления	четыре раза в год
5.	Гидравлическое испытание системы отопления под давлением (опрессовка)	В случае необходимости
6.	Проверка готовности к работе в отопительном сезоне	один раз в год
7.	Чистка фильтров, грязевиков, бойлеров, внутренней канализации, засоров в системах водоснабжения и отопления в пределах границ ответственности Заказчика и в соответствии с актами разграничения.	Постоянно, по необходимости в соответствии с планом ТОиР

Заказчик



Исполнитель

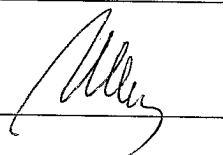


8.	Текущий ремонт трубопроводов отопления в пределах границ ответственности собственника здания	По мере выявления неисправности
9.	Текущий ремонт калориферов, теплообменных аппаратов тепловых завес	По мере выявления неисправности
10.	Замена запорной арматуры: задвижек, регистров, клапанов (обратных, предохранительных, воздушных).	По мере выявления неисправности и в соответствии с планом ТОиР
11.	Текущий ремонт насосов горячего и холодного водоснабжения	По мере выявления неисправности и в соответствии с планом ТОиР
12.	Регулировка систем центрального отопления	По мере выявления неисправности
13.	Устранение течей в отопительных приборах, арматуре, трубопроводах. Осмотр, ревизия и ремонт резьбовых соединений на трубопроводах и отопительных приборах	По мере выявления неисправности
14.	Периодический сброс воздуха из системы отопления	По мере выявления неисправности

**Перечень работ по техническому обслуживанию систем охранно-пожарной сигнализации:**

№	Виды работ	Периодичность обслуживания
1.	Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений	ежедневно
2.	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе	ежедневно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	ежемесячно
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации и т.д.)	ежемесячно
5.	Профилактические работы	ежемесячно
6.	Проверка работоспособности системы	ежемесячно
7.	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	Ежегодно
8.	Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания. Аккумуляторные батареи приобретаются за счет заказчика	раз в 5 лет

Заказчик



Исполнитель



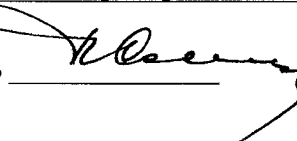
**Перечень работ по эксплуатации технических средств противопожарной защиты первичных средств пожаротушения:**

№	Виды работ	Периодичность проведения
1.	<p>Проверка работоспособности светоуказателей «ВЫХОД» (имеющих резервный источник питания). Знаков (светоуказателей) местонахождения ближайшего ПГ (пожарный гидрант) на фасадах зданий. Наличие, состояние и соответствие табличек на технических помещениях «Ответственный за пожарную безопасность». Наличие и состояние знаков пожарной безопасности (курить запрещено (разрешено), направления выходов, эвакуационные знаки, знаки «при пожаре звонить 01 и т. п.»).</p>	Ежемесячно.
2.	<p>Техническое обслуживание первичных средств пожаротушения (огнетушителей) в соответствии с НПБ 166–97 «Пожарная техника. Огнетушители. Требования к эксплуатации».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наличие вмятин, сколов, глубоких царапин на корпусе, узлах управления, гайках и головке огнетушителя;</li> <li>– состояние защитных и лакокрасочных покрытий;</li> <li>– наличие четкой и понятной инструкции;</li> <li>– наличие опломбированного предохранительного устройства;</li> <li>– исправность манометра или индикатора давления (если он предусмотрен конструкцией огнетушителя), наличие необходимого клейма и величину давления в огнетушителе закачного типа или в газовом баллоне;</li> <li>– массу огнетушителя, а также массу ОТВ в огнетушителе (последнюю определяют расчетным путем);</li> <li>– состояние гибкого шланга (при его наличии) и распылителя ОТВ (наличие механических повреждений, следов коррозии, литейного облоя или других предметов, препятствующих свободному выходу ОТВ из огнетушителя);</li> <li>– состояние ходовой части и надежность крепления корпуса огнетушителя на тележке (для передвижного огнетушителя), на стене или в пожарном шкафу (для переносного огнетушителя).</li> </ul> <p>В соответствии с НПБ 166-97 п.7.3. Техническое обслуживание огнетушителей должно проводиться в соответствии с инструкцией по эксплуатации и с использованием необходимых инструментов и материалов лицом, назначенным приказом по предприятию или организации, прошедшим в установленном порядке проверку знаний нормативно-технических документов по устройству и эксплуатации огнетушителей и параметрам ОТВ, способным самостоятельно проводить необходимый объем работ по обслуживанию огнетушителей.</p>	<p>Проверки, осмотры (ежемесячно). Взвешивание (1 раз в год). Ремонт, испытания и перезарядка огнетушителей в специализированной организации имеющих лицензию, по договору (1 раз в 5 лет, или по мере использования огнетушителей).</p>
3.	Техническое обслуживание пожарных шкафов внутреннего	Проверка

Заказчик



Исполнитель



	<p>противопожарного водопровода должна выполняться в соответствии с НПБ 151-2000* «Шкафы пожарные. Технические требования пожарной безопасности». Комплектующие пожарного шкафа.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– напорные пожарные рукава - ГОСТ Р 51049, НПБ 152;</li> <li>– соединительные головки - ГОСТ 28352, НПБ 153;</li> <li>– пожарные запорные клапаны - НПБ 154;</li> <li>– ручные пожарные стволы - НПБ 177;</li> <li>– переносные огнетушители - ГОСТ Р 51057, НПБ 155;</li> <li>– буквенные обозначения, надписи и пиктограммы на внешних сторонах стенок ШП - ГОСТ 12.4.026.</li> </ul>	<p>комплектации оборудования, уборка, проверка наличия пломб, нумерация, знаки безопасности (ежемесячно). Перемотка рукавов на новую скатку (1 раз в полгода).</p>
--	---	--

**Перечень работ по техническому обслуживанию систем водяного пожаротушения:**

№	Виды работ	Периодичность обслуживания
1.	Внешний осмотр составных частей системы (технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, оросителей, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов и т.д.; электротехнической части - шкафов электроуправления, электродвигателей и т.д.), на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи; прочности креплений, наличие пломб и т.п.	раз в 2 недели
2.	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры и т.д.	раз в 2 недели
3.	Контроль основного и резервного ввода и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	ежемесячно
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	ежемесячно
5.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	ежемесячно
6.	Проверка работоспособности электроуправления инженерными системами здания при возникновении пожара	раз в 6 месяцев

**Перечень работ по техническому обслуживанию слаботочных систем.**

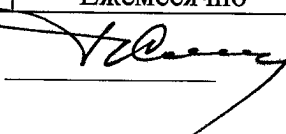
**Перечень работ по техническому обслуживанию ворот:**

№	Виды работ	Периодичность проведения
1.	Проверить тросы на изломы и повреждения. При необходимости заменить	Ежемесячно
2.	Проверить затяжку и, при необходимости, подтянуть упорные винты, закрепляющие трос на барабан. Проверить крепление троса на нижнем кронштейне, заделку троса в коуш и зажим.	Ежемесячно
3.	Проверить надежность крепежа, при необходимости произвести затяжку.	Ежемесячно
4.	Проверить надежность фиксации и крепления шпонок,	Ежемесячно

Заказчик



Исполнитель



	соединительной муфты.	
5.	Проверка состояния элементов трансмиссии	Ежемесячно
6.	Проверка состояния кареток, роликов	Ежемесячно
7.	Проверка электрического подключения (состояние клемм проводов)	Ежемесячно
8.	Проверка функционирования операционной панели (тест всех режимов)	Ежемесячно
9.	Проверка элементов управления (датчики, кнопки и т.п.)	Ежемесячно
10.	Проверить надежность крепежа окон, при необходимости закрепить. При наличии трещин в пластиковом корпусе или прозрачной вставке – заменить.	Ежемесячно
11.	Смазать оси (консистентной смазкой или машинным маслом) в небольших количествах.	Ежемесячно
12.	Проверить резиновые уплотнители, при необходимости заменить.	Ежемесячно
12.	Проверить работу системы при опускании на препятствия и защиты от сдавливания	Ежемесячно
13.	Устранение неисправностей, возникших в процессе эксплуатации систем.	В течение суток

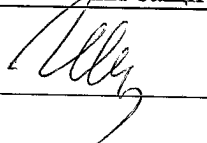
**Перечень работ по техническому обслуживанию шлагбаумов:**

№	Виды работ	Периодичность проведения
1.	Проводить регулярную очистку стрелы и тумбы от налипающей грязи и снега	В течение суток
2.	Проверка балансировки стрелы и регулировки натяжения балансировочных пружин	Ежеквартально
3.	Проверка крепежа шлагбаума и его подтяжка при необходимости	Ежеквартально
4.	Проводить контроль состояния электрической проводки, состояния блока подключения к питающей сети и устройствам управления	Ежеквартально
5.	Контроль над плавностью хода стрелы и, при необходимости, регулировка плавности хода и скорости движения	Ежеквартально
6.	Проверка износа мотора и шестерен редуктора (замена при необходимости)	Ежеквартально
7.	Проверка работоспособности подшипников	Ежеквартально
8.	Проверка смазочных материалов в редукторе	Ежеквартально

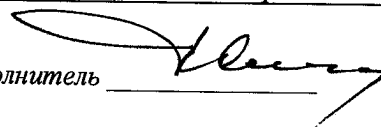
**Перечень работ по техническому обслуживанию охранного видеонаблюдения:**

№	Виды работ	Периодичность проведения
1.	Проверка надежности крепления или установки камеры	Ежеквартально
2.	Чистка корпуса и объектива видео камеры от пыли, грязи, влаги;	Ежеквартально
3.	Проверка механических повреждений корпуса;	Ежеквартально
4.	Контроль наличия защитных крышек на клеммных колодках,	Ежеквартально

Заказчик



Исполнитель





	пломб или печатей на них;	
5.	Проверка исправности узлов управления;	Ежеквартально
6.	Проверка исправности и соответствия номинала предохранителя;	Ежегодно
7.	Проверка конфигурации зоны обнаружения камеры и ее чувствительности	Ежеквартально
8.	Измерение сопротивления изоляции кабелей;	Ежегодно
9.	Измерение заземления сигнального и защитного проводов.	Ежегодно
10.	Визуальный осмотр, выявление внешних дефектов	В течение суток

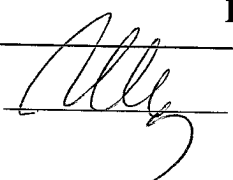
**Перечень работ, проводимых Исполнителем во время планового технического обслуживания систем вентиляции:**

№	Виды работ	Периодичность проведения ТО-1	Периодичность проведения ТО-2
1	Проверка целостности воздуховодов, гибких вставок;	Ежемесячно	
2	Очистка воздушных фильтров.	Ежемесячно	
3	Замена воздушных фильтров		2 раза в год
4	Чистка воздухозаборных камер	Ежемесячно	
5	Проверка и регулировка срабатывания датчика загрязнения фильтров	Ежемесячно	
6	Проверка правильности срабатывания створок жалюзей и плотности их прилегания	Ежемесячно	
7	Проверка работы дренажной системы, чистка	Ежемесячно	
8	Проверка состояния теплообменников, чистка	Ежемесячно	
9	Промывка теплообменников		2 раза в год
10	Проверка работы исполнительных устройств – трёх (двух) ходовых клапанов на плавность хода, отсутствие заеданий и соответствие величины выхода штока заданному, регулировка.	Ежемесячно	
11	Проверка системы аварийной защиты от замерзания	Ежемесячно	
12	Проверка прочности контактных соединений в электрощитах и в клеммных коробках, отсутствие подгорания контактов	Ежемесячно	
13	Проверка работы блокировок в системах управления, регулировка		Ежеквартально
14	Контроль работы анемостатов, диффузоров. Чистка	Ежемесячно	
15	Контроль работы систем КИП и А.	Ежемесячно	

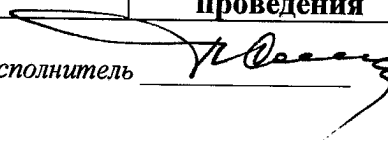
**Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту лифтового оборудования:**

№ п/п	Виды работ	Периодичность проведения
-------	------------	--------------------------

Заказчик



Исполнитель

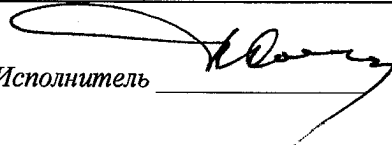


1.	Проверка и регулировка точности остановок по этажам.	Ежемесячно
2.	Контроль (и поддержание в рабочих пределах) уровня масла в редукторе главного привода.	Ежемесячно
3.	Осмотр ограждения шахты.	Ежемесячно
4.	Проверка подвижного пола кабины, проверка датчиков ограничения грузоподъемности.	Ежемесячно
5.	Проверка выполнения алгоритмов работы при срабатывании пожарной сигнализации	Ежемесячно
6.	Проверка и регулировка автоматических и неавтоматических замков и контактов дверей шахты и кабины.	Ежемесячно
7.	Проверка состояния канатоведущего шкива.	Ежемесячно
8.	Проверка состояния освещения шахты (замена ламп, если необходимо).	Ежемесячно
10.	Проверка и регулировка механизма дверей шахты (смазка консистентной смазкой, очистка от загрязнений)	Ежемесячно
11.	Проверка и регулировка механизма дверей кабины (смазка консистентной смазкой, очистка от загрязнений)	Ежемесячно
12.	Осмотр купе кабины лифта (проверка целостности обшивки, контроль наличия правил пользования лифтом внутри кабины).	Ежемесячно
13.	Проверка состояния балансирной подвески кабины.	Ежемесячно
14.	Проверка работоспособности вызывных аппаратов по этажам и приказного аппарата в кабине лифта.	Ежемесячно
15.	Осмотр оборудования, установленного на верхней балке кабины внутри шахты.	Ежемесячно
16.	Проверка и регулировка тормозного устройства.	Ежеквартально
17.	Проверка ограничителя скорости.	Ежеквартально
18.	Проверка конечных выключателей крайних остановок и привода дверей кабины.	Ежеквартально
19.	Проверка выключателей СПК, ДУСК, КЛ, приямка.	Ежеквартально
20.	Проверка состояния канатной подвески противовеса.	Ежеквартально
22.	Проверка состояния башмаков кабины и противовеса (замена, в случае необходимости).	Ежеквартально
23.	Проверка натяжного устройства.	Ежеквартально
24.	Проверка устройства управления лифтом (панели управления), удаление пыли из корпуса панели управления.	1 раз в 6 месяцев
25.	Проверка состояния силовых контактов вводного устройства.	1 раз в 6 месяцев
26.	Проверка состояния контура заземления электрооборудования.	1 раз в 6 месяцев
27.	Проверка состояния электродвигателя.	1 раз в 6 месяцев
28.	Проверка тяговых канатов и каната ограничителя скорости.	1 раз в 6 месяцев
29.	Проверка и регулировка направляющих кабины и противовеса.	1 раз в 6 месяцев
30.	Проверка и регулировка дополнительного устройства слабины канатов (ДУСК).	1 раз в 6 месяцев

Заказчик



Исполнитель

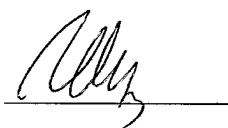


31.	Проверка ловителей.	1 раз в 6 месяцев
32.	Проверка состояния отводных блоков.	1 раз в 6 месяцев
33.	Проверка устройства защиты электродвигателя.	1 раз в 6 месяцев
34.	Проверка и регулировка шунтов и датчиков (замедления/ускорения).	Ежегодно
35.	Осмотр конструкций противовеса.	Ежегодно
36.	Осмотр пружинных и гидравлических буферных устройств.	Ежегодно
37.	Осмотр состояния изоляции электропроводки.	Ежегодно
38.	Осмотр компенсирующих цепей.	Ежегодно
39.	Проверка состояния монтажных балок в машинном помещении и шахте.	Ежегодно
40.	Комплексная очистка шахты лифта, приямка и машинного помещения от эксплуатационных загрязнений.	Ежегодно

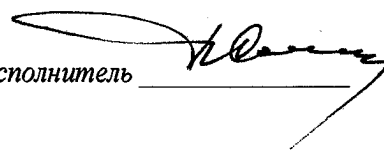
**В стоимость клининговых услуг (работ) заложено санитарное содержание, включающее в себя:**

<b>Уборка МОП</b>		
1	Уборка вестибюлей, кабин лифтов, зеркал, поручней межквартирных и лифтовых холлов помещений общего пользования - подметание и мытье пола, - протирание пыли с почтовых ящиков, - подоконников и декоративных элементов, - протирка дверей, - информационных стендов, - мытье пола кабины лифта, зеркал, стен, поручней	Ежедневно, 1 раз в день
2	Уборка помещений общего пользования, пожарных лестничных площадок и маршей, технических помещений, балконов	1 раз в месяц
3	Мытье окон вестибюлей	2 раз в год
4	Влажная протирка стен, плафонов помещений, входящих в состав общего имущества МКД, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств.	1 раз в год
5	Удаление несанкционированных надписей, объявлений, рекламных листовок со стен, потолков, дверей и иных конструктивных элементов помещений общего пользования.	По мере необходимости
6	Уборка площадки перед входом в подъезд: - подметание и мытье ступеней в теплое время года, - подметание и очистка ступеней от загрязнений в холодное время года - протирка ручек дверей, стекол, перил/поручней входной зоны. - протирание входной двери.	1 раз в неделю

Заказчик



Исполнитель

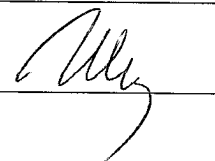


<b>Уборка территории в зимний период</b>		
1	Посыпка территории противогололедными реагентами	В дни с гололедицей
2	Очистка урн от мусора	Ежедневно, 1 раз в сутки
3	Уборка детской площадки	Ежедневно, 1 раз в сутки
4	Уборка крупного мусора с газонов	Ежедневно
5	Уборка снега и зачистка от наледи парковочных местах	Ежедневно
6	Обметание лавочек	Ежедневно, 1 раз в сутки
7	Протираание дверей входа в подвал	1 раз в месяц
8	Сдвигание, транспортировка в места складирование снега механизировано (трактором)	По мере необходимости
9	Уборка кровель, подвалов и чердаков	2 раза в год

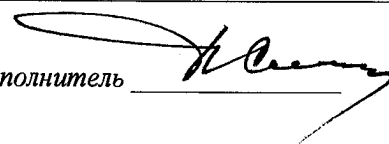
10	Уборка ИТП, насосных и электрощитовых - вынос мусора, - подметание пола, - влажная протирка труб, - осветительных приборов	2 раза в год (апрель, сентябрь)
11	Удаление несанкционированных надписей, объявлений, рекламных листовок со стен, потолков, дверей и иных конструктивных элементов помещений общего пользования.	По мере необходимости

<b>Уборка территории в летний период</b>		
1	Подметание территории в дни сильными осадками	1 раз в двое суток
2	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	2 раза в сутки
3	Протираание лавочек	Ежедневно, 1 раз в сутки
4	Очистка урн от мусора	Ежедневно, 1 раз в сутки
5	Уборка мусора с газонов	Ежедневно
6	Уборка детской площадки	Ежедневно
7	Полив газонов и зеленых насаждений	1 раз в 2 суток при t ниже 25 градусов
8	Промывка урн	1 раз в неделю


Заказчик



Исполнитель



<b>Уборка паркинга</b>		
1	Подметание и мытье уровней паркинга	Ежедневно
2	Влажная протирка труб	1 раз в квартал
3	Влажная протирка осветительных приборов	2 раза в год
4	Влажная протирка дверей, ворот паркинга, пожарных шкафов и декоративных элементов	По мере необходимости
5	Уборка мусора	Ежедневно
6	Удаление локальных загрязнений	Ежедневно

Заказчик 

Исполнитель 