|  |
| --- |
| **Перечень работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту** **общего имущества в нем** |
|
| **№** | **Виды работ** | **Периодичность** |
| **1** | **Технические осмотры жилых зданий, их элементов и инженерных систем** |
| 1.1. | Плановые общие осмотры | 2 раза в год (весна, осень) |
| 1.2. | Внеплановые осмотры | По результатам общего осмотра, после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и пр. |
|
|  |
| 1.3. | Частичные осмотры | ежедневно |
| **2** | **Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** |
| 2.1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа  | 1 раз в неделю |
| 2.2. | Мытье пола лестничных площадок и маршей ниже 2-го этажа | 6 раз в неделю |
| 2.3. | Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в месяц |
| 2.4. | Мытье пола кабины лифта | 6 раз в неделю |
| 2.5. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |
| 2.6. | Мытье окон  | 1 раз в год |
| 2.7. | Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка метал. решетки и приямка | 1 раз в неделю |
| 2.8. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестн. кл., окон. реш. чердачн. лестниц, шкафов для электросчетч., слаботочных устройств, почт. ящ., обметание пыли с потолка | 1 раз в год |
| 2.9. | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год |
| **3** | **Уборка и очистка придомовой территории** |
| **3.1.** | **Теплый период года**  |
| 3.1.1. | Очистка урн от мусора | 6 раз в неделю |
| 3.1.2. | Подметание территории с усовершенств. покрытием | 3 раза в неделю |
| 3.1.3. | Уборка газонов от случайного мусора | 6 раз в неделю |
| 3.1.4. | Обрезка кустарника | 3 раза в год |
| 3.1.5. | Покос газонов | по мере необходимости |
| 3.1.6. | Покраска заборов и ограждений | 1 раз в год |
| **3.2.** | **Зимний период года** |
| 3.2.1. | Подметание свежевыпавшего снега  | 1 раз в сутки |
| 3.2.2. | Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд | 1 раз в сутки |
| 3.2.3. | Посыпка территорий противогололедными материалами | 1 раз в сутки |
| 3.2.4. | Подметание территорий в дни снегопада | 1 раз в сутки по мере необходимости |
| 3.2.5. | Очистка урн от мусора | 6 раз в неделю |
| **4** | **Организация сбора и вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** |
| 4.1. | Вывоз твердых бытовых отходов | по графику ( по договору со специализированной организацией) |
|
|
| 4.2. | Вывоз крупногабаритного мусора | по необходимости |
| 4.3. | Ремонт контейнеров | по необходимости |
| **№** | **Виды работ** | **Периодичность** |
| **5** | **Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
| 5.1. | Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления | по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |
|
| 5.2. | Укомплектование ИТП контрольно-измерительными приборами | по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |
|
| 5.3. | Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях | по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |
|
| 5.4. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | по согласованию с теплоснабжающей организацией |
|
| 5.5. | Регулировка, проверка теплосчетчика спец. организацией | 1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период |
| 5.6. | Перенастройка ИТП | 2 раза в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний период |
| 5.7. | Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях | по мере необходимости |
|
| 5.8. | Установка пружин на входных дверях | по необходимости |
| 5.9. | Подготовка паспортов готовности системы отопления и жилого дома | 1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период |
|
|
| **6** | **Техническое обслуживание и текущий ремонт общих коммуникаций, технических устройств**  |
| **6.1.** | **систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения** |
| 6.1.1. | Контроль параметров (температуры и давления) теплоносителя в контрольных точках | ежедневно |
|
| 6.1.2. | Регулировка и наладка системы отопления | по мере необходимости |
| 6.1.3. | Детальный осмотр разводящих трубопроводов | не реже 1 раза в месяц |
| 6.1.4. | Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура) | 3 раза в сутки |
|
| 6.1.5. | Осмотр устройств в технических подпольях, чердаках, лестничных клетках | 2 раза в сутки |
|
| 6.1.6. | Проверка работоспособности задвижек и вентилей | 2 раза в месяц |
| 6.1.7. | Осмотр технического состояния теплового узла |  ежедневно |
| 6.1.8. | Регулировка пробковых кранов, вентилей, задвижек в технических подпольях, помещениях тепловых узлов | ежедневно |
|
|
| 6.1.9. | Уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников | по мере необходимости |
| 6.1.10. | Ремонт и замена поврежденной запорной арматуры | по мере необходимости |
| 6.1.11. | Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов | по мере необходимости |
| 6.1.12. | Ремонт и замена сгонов на трубопроводе | по мере необходимости |
| 6.1.13. | Смена небольших участков трубопроводов (до 2-х метров) | по мере необходимости |
| 6.1.14. | Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов | по мере необходимости |
| 6.1.15. | Установка бандажей на трубопроводе | по мере необходимости |
| 6.1.16. | Ликвидация засора канализации, " лежаков" до первого колодца | по мере необходимости |
|
| 6.1.17. | Устранение течей | по мере необходимости |
| 6.1.18. | Сопутствующие работы при ликвидации аварий: | по мере необходимости |
| а | откачка воды из подвала |
| б | отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, слив отключенных участков систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности |
| **№** | **Виды работ** | **Периодичность** |
| 6.1.19. | Дегазация теплоносителя при пуске отопления в процессе эксплуатации | по мере необходимости |
| **6.2.** | **Электроснабжение и электрооборудование** |
| 6.2.1. | Комплексный технический осмотр и обслуживание |  |
| а | элементов внутридомового электрооборудования мест общего пользования: электрических сетей, поэтажных щитков, электросети в подвалах, чердаках, ВРУ и вводных шкафах, лестничных клетках и др. | 2 раза в год (весна, осень) |
| б | электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов  | 4 раза в год |
|
| в | светильников с заменой сгоревших ламп и ( или) стартеров | по мере необходимости |
| 6.2.2. | Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки | 1 раз в год |
| 6.2.3. | Измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети, измерение полного сопротивления цепи " фаза-нуль" внутридомовых сетей | 1 раз в три года по договору со специализированной организацией |
|
|
| 6.2.4. |  Замена и восстановление неисправных участков электрической сети от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до отключающих устройств квартир, | по мере необходимости |
| 6.2.5. | Ремонт и замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах | по мере необходимости |
|
|
|
| 6.2.6. | Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей | по мере необходимости |
|
|
|
| 6.2.7. | Замена плавких вставок в электрощитовой | по мере необходимости |
| 6.2.8. | Замена поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях до 10 кв.м | по мере необходимости |
| 6.2.9. | Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков | 1 раз в месяц |
| 6.2.10. | Планово-предупредительный ремонт с протяжкой нулей, замер, перенос фаз, распределение нагрузок по фазам | 1 раз в месяц |
| 6.2.11. | Поддержание работоспособности фотореле | 1 раз в месяц |
| **7** | **Специальные общедомовые технические системы и устройства** |
| **7.1.** | **лифты** |
|  | Техническое обслуживание лифтов | ежесменно |
| а | проверка исправности автоматических и неавтоматических замков, запирающих устройств дверей шахты на всех этажах |
| б | поверка исправности дверных контактов кабины и подпольных контактов |
| в | проверка освещенности шахты, кабины  |
| г | проверка работы световой и звуковой сигнализации |
| д | проверка состояния ограждений шахты и кабины |
| е | проверка наличия правил пользования лифтов, предупредительных и указательных надписей |
| ж | визуальная проверка исправности работы электродвигателя главного провода лифта, аппаратуры на панели управления, надежность запора машинного и блочного помещения |
| **№** | **Виды работ** |
| 7.1.2. | Подготовка и аттестация работников | **Периодичность** |
| 7.1.3. | Техническое освидетельствование, обследование лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока | регулярно |
| 7.1.4. | Ведение учета аварий, инцидентов и несчастных случаев | постоянно по договору со специализированной организацией |
| 7.1.5. | Аварийно-техническое обслуживание | постоянно |
| 7.1.6. | Техническая диагностика, обследование лифтов, экспертиза объектов промышленной безопасности | по договору со спец. организацией |
| **7.2.** | **Система противопожарной автоматики и дымоудаления** | по договору со спец. организацией |
|
| 7.2.1. | Техническое обслуживание |
| **7.3.** | **Система вентиляции** | по договору со спец. организацией |  |
| 7.3.1. | Проверка системы вентиляции | не реже 1 раза в год |  |
| 7.3.2. | Прочистка вентиляционных каналов | по заявкам жителей |  |
| **7.4.** | **Содержание конструктивных элементов здания и прочие работы** | по договору со спец. организацией |  |
| 7.4.1. | Удаление снега и наледи с кровли | по мере необходимости |
| 7.4.2. | Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока | не реже 1 раза в зимний период | 1 раз в год |
| **8** | **Внешнее благоустройство** | по мере необходимости |
| 8.1. | Окраска урн, решетчатых ограждений, малых архитектурных форм, скамеек и пр. |  |
| **9** | **Аварийное обслуживание** |
| 9.1. | Прием и регистрация заявок от населения | круглосуточно |
| 9.2. | Ведение учета выполняемых работ по устранению аварий | постоянно |
| 9.3. | Взаимодействие с организациями по устранению аварий | круглосуточно |
| 9.4. | Принятие мер по локализации, устранении аварий и неисправностей в инженерных сетях | круглосуточно |
| **10** | **Прочие услуги** |  |
| 10.1. | Дератизация | по мере необходимости |
| 10.2. | Дезинсекция технических помещений | по мере необходимости |
| **11** | **Управление многоквартирным домом** |  |
| 11.1. | Организация работ с населением, подрядными организациями, с ресурсоснабжающими организациями, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство | постоянно |
| 11.2. | Организация работ с органами надзора и контролирующими организациями |
| 11.4. | Обслуживание вычислительной, орг. техники и систем видеонаблюдения | постоянно |
| 11.5. | Обслуживание базы данных по квартплате, бухгалтерии и пр. | постоянно |
|
| 11.6. | Содержание и обслуживание средств связи | постоянно |
| 11.7. | Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации  | постоянно |
| 11.8. | Подготовка документации для судебных инстанций и участие в судебных заседаниях | постоянно |
|  |  |  |