



«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель генерального директора
ООО «ЕДС-Щёлково»
Клюшкин А.Б.
2023 г.

ПЛАН РАБОТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ НА 2024 ГОД

по адресу : г. Щёлково, ул. Институтская, д. 26

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Запланированный объем
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
1.1	Работы, выполняемые в отношении фундамента: - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам (устранение выявленных нарушений); - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундамента; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	При выявлении нарушений - составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. (06-11 апреля; 06-11 сентября)
1.2	Работы, выполняемые в подвале: - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, 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, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в месяц	По необходимости: - устранение подтоплений - смена замков - ремонт штукатурки стен(подвал)

1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен: -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. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. (06-11 апреля; 06-11 сентября)
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий: -выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; -выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; -проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов: -выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; -контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона; При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши: - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаке, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) По необходимости: - Уборка кровельного покрытия от наледи - Очистка водоприемных воронок внутреннего водостока - Ремонт кровли
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц: - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) Восстановление плитки в МОП – по необходимости
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада: - выявление нарушений отделки фасада и его отдельных элементов; - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на переходных балконах и козырьках; - контроль состояния и восстановление отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных и переходных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины).	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) Установка уплотнителя на двери входных групп 20 м.п. Ремонт отмостки – по необходимости

1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок: -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. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки: -проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, -проверка состояния основания и поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: -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 восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц	Смена пружин, петель, дверных ручек, доводчиков, ремонт дверных полотен – в течении всего периода, по необходимости
1.13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания		

	электрооборудования: -проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.); -замеры сопротивления изоляции проводов и заземляющих устройств; - восстановление цепей заземления по результатам проверки; -проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; -техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; -контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации; - поверка электросчетчиков в ВРУ; - снятие показаний электросчетчиков в ВРУ; - измерение нагрузок; - электрические испытания диэлектрических ковриков и перчаток	ежедневно 1 раз в 3 года немедленно ежедневно по регламенту ТО по регламенту ТО согласно МПИ 1 раз в месяц по необходимости по требованиям ПУЭ	Обслуживание (ревизия) ВРУ 1шт. Смена патронов 4шт Смена светильников 2шт Смена выключателей 2шт Смена розеток 2шт Смена ламп накаливания 6шт Прокладка провода ВВГ НГ 2м.п.
1.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение): -испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ; - удаление воздуха из системы отопления; -промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону	Гидравлическая промывка, испытание системы ЦО 1320 м.п. Прочистка фильтров 4 шт. Ревизия тепловых узлов ГВС, ЦО-2 шт. Ревизия запорной арматуры на стояках до 25 мм-4шт. Смена вводных задвижек д 80 мм – 2шт

1.15	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения: -проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); -постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; -контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); -восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; -контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; -контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра ежедневно ежедневно при необходимости ежедневно ежедневно	(06-11 апреля; 06-11 сентября) Смена труб водогазопроводных ЦО, ГВС, ХВС до 25мм 14 м.п. Смена труб водогазопроводных ЦО, ГВС, ЦО до 50мм 6 м.п. Смена труб КНС с фасонными частями-8 м.п Смена сгонов ЦО, ХВС, ГВС до 20мм -8 шт. Смена запорной арматуры до 20мм - 12 шт. Смена запорной арматуры до 32мм -2 шт. Смена трехходовых кранов 8 шт Смена манометров 8 шт Смена термометров 8 шт. смена кранов воздушных 2шт. изготовление и установка дроссельных устройств д 50-1шт. смена приборов отопления МОП – 3шт.
1.16	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных сетях в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	на системе холодного водоснабжения – 4 ч.; на системе горячего водоснабжения – 4 ч.; на тупиковых магистральных -24 ч.; на системе отопления – 4-16 ч. в зависимости от температуры наружного воздуха; на системе электро-снабжения – 24 ч.	Обеспечение работы круглосуточной Аварийно-Диспетчерской Службы

2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта			
2.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ.	По регламенту завода-изготовителя	По дополнительному договору(при необходимости)
2.2	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	ежедневно	
2.3	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (при необходимости). Гидравлические и тепловые испытания оборудования.		
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции			
3.1	Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.	в соответствии с договором	Согласно графика обслуживания в рамках договора
3.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, устранение засоров в каналах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	Ремонт штукатурки стен вент.шахт(крыша) – по необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы дымоудаления, по обеспечению требований пожарной безопасности			
4.1	Контроль технического состояния системы.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра (по регламенту завода-изготовителя)	Согласно графика обслуживания в рамках договора Работы по обеспечению пожарной безопасности (06-11 апреля; 06-11 сентября)
4.2	Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.		
4.3	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.		
4.4	Устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.		
4.5	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.		
4.6	Осмотры и обеспечение работоспособности систем аварийного освещения, сигнализации, средств противопожарной защиты.	постоянно	
4.7	Техническое обслуживание систем аварийного освещения, сигнализации, средств противопожарной защиты.	по регламентам ТО	

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов			
5.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;		Лифт отсутствует
5.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;		
5.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;		
5.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.		
6. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
6.1	Влажная уборка полов 1-й этажа: тамбур, холл подъезда, лифтовой холл и кабины лифтов.	1 раз в рабочий день	
6.2	Сухая и влажная уборка полов 2-17 этажей: коридоры, лифтовые площадки, лестничные площадки и марши.	1 раз в неделю	Согласно графика уборки
6.3	Сухая/влажная уборка полов в помещениях общего пользования.	1 раз в месяц	Согласно графика уборки
6.4	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон.	2 раза в год	Май, Сентябрь
6.5	Проведение дератизации и дезинсекции помещений (при необходимости).	1 раз в квартал	При необходимости
7. Работы по содержанию придомовой территории			
7.1	в холодный период года:		
	-очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в рабочий день по мере необходимости	Посыпка тротуаров и дорог ПГС 630 м2
	-сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;		
	-очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);		
	- очистка придомовой территории от наледи и льда;		
	-очистка от мусора урн, установленных возле подъезда		
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.		
7.2	в теплый период года:		
	- подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в рабочий день	Окраска бордюров 200 м.п. Окраска МАФ/ДИП 30 м² Окос газонов 650 м²
	-очистка от мусора урн, установленных возле подъезда, и уборка контейнерной площадки;	1 раз в рабочий день	
	-уборка и выкашивание газонов;	2 раза в сезон	
	- прочистка ливневой канализации;	при необходимости	

	-уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в рабочий день	
8. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов			
8.1	Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	в соответствии с договором	Согласно договора с региональным оператором ООО «Хартия» Дог № 0011-2019 МО от 02.12.18г
8.2	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	по мере накопления	

3. Перечень коммунальных услуг

№ п/п	Наименование коммунальной услуги	Порядок предоставления
1	Отопление	В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ
2	Горячее водоснабжение	
3	Холодное водоснабжение	
4	Водоотведение	
5	Электроснабжение	

Изменение перечня или периодичности оказываемых услуг и выполняемых работ осуществляется на основании решения годового общего собрания собственников жилых/нежилых помещений в МКД на основании ч.1 ст.45 ЖК РФ

Начальник участка

А.В. Казачков