



«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель генерального директора
ООО «ЕДС-Щёлково»
/А.Б. Ключкин
2026 г.

ПЛАН РАБОТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ НА 2026 ГОД
в многоквартирном доме по адресу : ул. Стефановского, д. 5

№ 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. (25-30 апреля; 25-30 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 приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, 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) - уборка подвала
1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен: -выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения,	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий

	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.		по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. (25-30 апреля; 25-30 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	(25-30 апреля; 25-30 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	(25-30 апреля; 25-30 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;	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(25-30 апреля; 25-30 сентября) По необходимости: - Уборка кровельного покрытия кровельного покрытия

	-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.		- Очистка водоприемных воронок внутреннего водостока
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 проступах;	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(25-30 апреля; 25-30 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
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	(25-30 апреля; 25-30 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ Закраска граффити – 10 м2 Окраска входных дверей – 4 шт.
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	(25-30 апреля; 25-30 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	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(25-30 апреля; 25-30 сентября) При выявлении повреждений и нарушений -

	обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных 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	(25-30 апреля; 25-30 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;	ежедневно 1 раз в 3 года немедленно ежедневно по регламенту ТО по регламенту ТО	Обслуживание (ревизия) ВРУ - 1шт Смена ламп накаливания – 30 шт. (по необходимости)

	- поверка электросчетчиков в ВРУ; - снятие показаний электросчетчиков в ВРУ; - измерение нагрузок; - электрические испытания диэлектрических ковриков и перчаток	согласно МПИ 1 раз в месяц по необходимости по требованиям ПУЭ	
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 системы ЦО 2580 п/м Прочистка фильтров - 8 шт. Ревизия тепловых вводов с зачисткой, окраской поверхности, нанесение разметки – 4 шт. Замена приборов КИП – 20 шт. Замена задвижек ду 80-6 шт. Замена задвижек ду 50 -6 шт. Замена фильтров очистки воды д 50 мм – 2 шт. Замена врезок под термометры с устройством бобышек – 12 шт.
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	(25-30 апреля; 25-30 сентября) Требуется капитальный ремонт ВИС Замена трубопровода ЦО ду 50 мм ЦО-10 п/м Замена трубопровода ЦО ду 20 мм ЦО-20 п/м Замена запорной арматуры ЦО до 20мм- 17 шт. Замена врезок на стояки ЦО до 20 мм – 17 шт. Ревизия запорной арматуры на стояках ЦО – 20 шт. Восстановление изоляции труб отопления – 30 п/м Замена трубопровода ГВС ду 50 мм 10 п/м Замена трубопровода ГВС ду 20 мм -10 п/м Замена запорной арматуры ГВС до 32мм - 18 шт. Замена врезок на стояки ГВС до 32 мм – 18 шт. Ревизия запорной арматуры на стояках ГВС – 20 шт. Замена трубопровода ХВС ду 50 мм ЦО-10 п/м Замена трубопровода ХВС ду 20 мм ЦО-10 п/м Замена запорной арматуры ХВС до 32мм - 10 шт. Замена врезок на стояки ХВС до 32 мм – 10 шт. Ревизия запорной арматуры на стояках ХВС – 20 шт. Смена труб КНС с фасонными частями до 100 мм – 30 п/м Смена уплотняющих прокладок для КНС д 100

			мм – 20 шт. Смена заглушек технических ревизии д 50, 100 мм – 24 шт. Профилактическая чистка труб водоотведения – 40 п/м
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 магистралах -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) 10м ²
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	Согласно графика обслуживания в рамках договора
4.2	Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.	Работы по обеспечению пожарной	

4.3	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	регламенту завода-изготовителя)	безопасности(ревизия пожарных шкафов, до комплектация рукавами) (25-30 апреля; 25-30 сентября)
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;	В соответствии с договором	Согласно графика обслуживания в рамках договора
5.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	В соответствии с договором	
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 1425м ² Очистка отмостки от снега 223,88 м2 Механическая уборка придомовой территории 1125 м2 (при необходимости)
	-сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности 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	
	-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	Окраска масляная МАФ 30м2 Окраска бордюров 200 п/м (по необходимости) Выкос газонов -3000 м ² (июнь, июль, август) Удаление растительности и мха с отмостки - 223,88 м ² (при необходимости)

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

Руководитель службы эксплуатации _____



Э.В. Киреев