

«Утверждаю»

Заместитель генерального директора

ООО «ЕДС-Щелково»



2020 года

ПЛАН РАБОТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ НА 2021 ГОД

адрес : ул. Институтская, д. 18а

| № 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 | <i>Работы, выполняемые в отношении фундамента:</i> - 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 | <i>Работы, выполняемые в подвале:</i> - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и | 1 раз в месяц | По необходимости устранение подтоплений (по необходимости) смена замка 1шт (по необходимости) Ремонт штукатурки стен(подвал) 8м ² |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| | <p>приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</p> <p>-контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.</p> | | Уборка подвала 250 м ² |
| 1.3 | <p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</p> <p>-выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <p>-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.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p> | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> | <p>В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p> <p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> |
| 1.4 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:</p> <p>-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>-выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;</p> <p>-проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).</p> | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> | <p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> |
| 1.5 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:</p> <p>-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</p> <p>-контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной</p> | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> | <p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> |

| | | | |
|-----|--|---|--|
| | <p>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.</p> | | |
| 1.6 | <p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> | <p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>Уборка кровельного покрытия от наледи 125м² (по необходимости)</p> <p>Уборка кровельного покрытия от мусора, грязи, листьев 150м² (по необходимости)</p> <p>Очистка водоприемных воронок внутреннего водостока 8шт.</p> <p>Ремонт кровли 15 м²</p> |
| 1.7 | <p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 приступах; | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> | <p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>Восстановление плитки в МОП 5м²</p> |
| 1.8 | <p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 дверей, самозакрывающихся | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> | <p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>Ремонт козырьков 12м²</p> <p>Установка уплотнителя на двери входных групп 6 м.п.</p> <p>Ремонт отмостки 8м²</p> |

| | | | |
|------|--|---|--|
| | устройств (доводчики, пружины). | | |
| 1.9 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:</p> <p>-выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> | <p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> |
| 1.10 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:</p> <p>-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.</p> | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> | <p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>Ремонт штукатурки стен 18м² Окраска в/эм стен 25 м²</p> |
| 1.11 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме,</p> <p>-проверка состояния основания и поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> | <p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>Восстановление стяжки 4м2</p> |
| 1.12 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>-проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</p> | <p>1 раз в месяц</p> | <p>Смена пружин 4 шт Смена петель 5 шт Смена ручек 1шт Смена доводчиков 1шт Ремонт дверных полотен б/снятия 1шт</p> |

| | | | |
|------|--|--|---|
| | <p>При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | | |
| 1.13 | <p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <p>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</p> | <p>Обслуживание (ревизия) ВРУ 1шт. – при подготовки к ОЗП Ревизия поэтажных электросчетчиков 60 шт. 1 раз в месяц Смена патронов 1шт Смена светильников 2шт Смена выключателей 2шт Смена розеток 1шт Смена ламп накаливания 7шт Прокладка провода ВВГ НГ 12м.п. Прокладка изоляционных коробов 12м.п.</p> |
| 1.14 | <p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону</p> | <p>Гидравлическая промывка системы ЦО 2000м.п. Ликвидация воздушных пробок 16 шт</p> |

| | | | |
|------|--|--|-----------------------------------|
| | | | Прочистка фильтров 4 шт |
| 1.15 | <p><i>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -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. | <p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>при необходимости</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> | (06-11 апреля; 06-11 сентября) |
| 1.16 | <p><i>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных сетях в многоквартирном доме, выполнения заявок населения</i></p> | <p>на системе холодного водоснабжения – 4 ч.;</p> <p>на системе горячего водоснабжения – 4 ч.;</p> <p>на тупиковых магистралях -24 ч.;</p> | Обеспечение работы круглосуточной |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | | на системе отопления – 4-16 ч. в зависимости от температуры наружного воздуха; на системе электроснабжения – 24 ч. | 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) 2м 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 регламенту завода-изготовителя) | Согласно графика обслуживания в рамках договора Работы по обеспечению пожарной безопасности(ревизия пожарных шкафов, доукомплектация рукавами) (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, | по регламентам ТО | |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | сигнализации, средств противопожарной защиты. | | |
| 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 | <i>в холодный период года:</i> | | |
| | -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 1000 м ² |
| | -сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности 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 | Окраска масляная МАФ 9 м ² Окраска бордюров 50м.п. Выкос газонов 660 м ² |
| | -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 | |
| 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 | Согласно договора с региональным оператором ООО «Хартия» Дог № 0011-2019 МО от 02.12.18г |

3. Перечень коммунальных услуг

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

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  Печерский М.В.