

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель генерального директора

ООО «ЕДС-Щёлково»

/А.В. Семенихин

2020 г.



ПЛАН РАБОТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ НА 2021 ГОД

адрес : Бахчиванджи, дом 2

№ 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. (01-10 апреля; 01 -10 сентября)
1.2	Работы, выполняемые в подвале: - проверка температурно-влажностного режима подвальных	1 раз в месяц	по необходимости устранение подтоплений (по

	<p>помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;</p> <ul style="list-style-type: none"> -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. 		<p>необходимости) смена замка 2шт (по необходимости) Ремонт штукатурки стен(подвал) 10м² Уборка подвала 120 м2</p>
1.3	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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. <p>В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	<p>В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. (01-10 апреля; 01 -10 сентября)</p>
1.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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	<p>(01-10 апреля; 01 -10 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>	2 раза в год в период проведения сезонного	(01-10 апреля; 01 -10 сентября)

	<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 сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона;</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	осмотра	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
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. 	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(01-10 апреля; 01 -10 сентября) Уборка кровельного покрытия кровельного покрытия 90 м ² (по необходимости) Очистка водоприемных воронок внутреннего водостока 6 шт. Ремонт кровли 10 м ²
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 приступях; 	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(01-10 апреля; 01 -10 сентября) Восстановление плитки в МОП 8м ²
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; 	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(01-10 апреля; 01 -10 сентября) Ремонт козырьков 4м ²

	<p>-выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на переходных балконах и козырьках;</p> <p>-контроль состояния и восстановление отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>-контроль состояния и восстановление плотности притворов входных и переходных дверей дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины).</p>		<p>Установка уплотнителя на двери входных групп 6 м.п.</p> <p>Ремонт отмостки 60м²</p>
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>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	<p>(01-10 апреля; 01 -10 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>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	<p>(01-10 апреля; 01 -10 сентября)</p> <p>Ремонт штукатурки стен 14,9м²</p> <p>Окраска в/эм стен 14,9 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>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	<p>(01-10 апреля; 01 -10 сентября)</p> <p>Восстановление стяжки 16, 4м²</p>
1.12	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к</p>	1 раз в месяц	<p>Смена пружин 2шт</p> <p>Смена петель 4шт</p>

	<p><i>общему имуществу в многоквартирном доме:</i></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>При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>		<p>Смена ручек бшт Смена доводчиков 3шт Ремонт дверных полотен б/снятия 2шт</p>
1.13	<p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:</i></p> <p>-проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.);</p> <p>-замеры сопротивления изоляции проводов и заземляющих устройств;</p> <p>- восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p> <p>-проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>-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;</p> <p>-контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации;</p> <p>- поверка электросчетчиков в ВРУ;</p> <p>- снятие показаний электросчетчиков в ВРУ;</p> <p>- измерение нагрузок;</p> <p>- электрические испытания диэлектрических ковриков и перчаток</p>	<p>ежедневно</p> <p>1 раз в 3 года</p> <p>немедленно</p> <p>ежедневно</p> <p>по регламенту ТО</p> <p>по регламенту ТО</p> <p>согласно МПИ</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>по необходимости</p> <p>по требованиям ПУЭ</p>	<p>Обслуживание (ревизия) ВРУ 1шт. – при подготовки к ОЗП</p> <p>Ревизия поэтажных электросчетчиков 108шт.</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>Смена патронов 2шт</p> <p>Смена светильников 4шт</p> <p>Смена выключателей 2шт</p> <p>Прокладка провода ВВГ НГ 14м.п.</p> <p>Прокладка изоляционных коробов 14м.п.</p>
1.14	<p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</i></p> <p>-испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания)</p>	<p>1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону</p>	<p>Гидравлическая промывка системы ЦО 2500 м.п.</p>

	<p>узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <ul style="list-style-type: none"> - проведение пробных пусконаладочных работ; - удаление воздуха из системы отопления; -промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 		<p>Ликвидация воздушных пробок 15шт Прочистка фильтров 2шт</p>
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>	<p>(01-10 апреля; 01 -10 сентября)</p> <p>Смена труб водогазопроводных 20мм 8м.п. Смена труб водогазопроводных 25мм 4м.п. Смена труб водогазопроводных 32мм 8м.п. Смена труб водогазопроводных 50мм 8м.п. Смена труб водогазопроводных 80мм 6м.п.</p> <p>Утепление трубопровода(восстановление теплоизоляции) 32м.п.</p> <p>Сварочные работы 15сытков</p> <p>Смена сгонов ЦО до 20мм 14шт</p> <p>Смена сгонов ГВС до 32мм 2шт</p> <p>Смена запорной арматуры до 20мм 17шт</p> <p>Смена запорной арматуры до 32мм 8шт</p> <p>Смена трехходовых кранов 4шт</p> <p>Смена манометров 4шт</p> <p>установка хомутов 5шт</p> <p>смена задвижек 50 2шт</p> <p>смена кранов воздушных 2шт</p> <p>смена фланцев 2шт</p>

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 магистралях -24 ч.; на системе отопления – 4-16 ч. в зависимости от температуры наружного воздуха; на системе электроснабжения – 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) 15м 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
4.2	Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.		Работы по обеспечению пожарной безопасности(ревизия пожарных шкафов, доукомплектация рукавами) (01-10 апреля; 01-10 сентября)
4.3	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.		

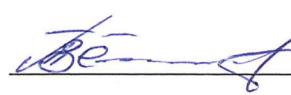
4.4	Устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтах над шахтами и дефлекторов.		
4.5	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.		
4.6	Осмотры и обеспечение работоспособности систем аварийного 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	<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 1200м 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	Okraska масляная МАФ 50м ²
	-очистка от мусора урн, установленных возле подъезда, и уборка контейнерной площадки;	1 раз в рабочий день	Закупка посадочного материала 20м ²
	-уборка и выкашивание газонов;	2 раза в сезон	Okraska бордюров 57м.п.
	- 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

Руководитель службы эксплуатации  Печерский М.В.