

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и периодичность их выполнения

<p>1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций здания (фундамента, фасада, кровли, перекрытий, лестниц, стен, перегородок, внутренней отделки), в том числе:</p>
<p>1.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фундамента:</p> <ul style="list-style-type: none">- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.- при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности при наличии источника финансирования, размер которого достаточен для покрытия затрат на устранение нарушений. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике.
<p>1.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</p> <ul style="list-style-type: none">- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);- при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности при наличии источника финансирования, размер которого достаточен для покрытия затрат на устранение нарушений. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике
<p>1.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания кровли:</p> <ul style="list-style-type: none">- проверка кровли на отсутствие протечек;- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на кровле;- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций кровли, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на кровлю, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на кровле;- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техэтаже;- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на кровле и в технических помещениях металлических деталей;- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике
<p>1.4. 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 в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

-выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

-проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

-при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности при наличии источника финансирования, размер которого достаточен для покрытия затрат на устранение нарушений. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

1.5. 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;

- при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности при наличии источника финансирования, размер которого достаточен для покрытия затрат на устранение нарушений. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

1.6. Работы, выполняемые в целях 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, из крупноразмерных блоков;

- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

1.7. 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;

-проверка звукоизоляции и огнезащиты;

-при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений общего имущества:

- 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. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания технических подполий и оконных и дверных заполнений помещений общего имущества:

-проверка температурно-влажностного режима тех подполья и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

-проверка состояния помещений тех подполья, входов в тех подполье и приемков, 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 тех подполья, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

-проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему

имуществу;

-при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях;
-разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

2. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения здания, в том числе:

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов:

-проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;
-постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
-гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
-работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
-проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

2.2. 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.

2.3. 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, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования;
-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;
-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, внутреннего водостока;
-переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
-промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
-промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений

2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования и телекоммуникационного оборудования:

-проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и 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, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации 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 и охранной сигнализации.

2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:

-техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
-контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
-устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена

дефективных вытяжных решеток и их креплений;
-контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
-сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
-контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
-при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:

-организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
-обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;
-обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;
-обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования;
-обеспечение проведения страхования лифтов.
-при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования и систем противопожарной безопасности, в том числе:

- техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения и управления эвакуацией и внутреннего пожарного водопровода;
-контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации;
- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
-при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. При недостаточности денежных средств из источника «Содержание» собственникам необходимо принять по процедуре общего собрания собственников решение об определении суммы дополнительного финансирования и его источнике

3. Работы необходимые для надлежащего санитарного содержания помещений здания (МОП), в том числе:

-влажная уборка входных групп лифтового холла 1-го этажа (пол, двери тамбуров, почтовые ящики, ковровое покрытие тамбура в зимний период) – **ежедневно (2 раза в день, 5 дней в неделю)**;
-влажная уборка лифтов (пол, плафоны, стены и двери кабины лифта) – **ежедневно, 5 дней в неделю**;
-генеральная уборка входных групп лифтового холла 1-го этажа (очистка напольной плитки от грязи) – **1 раз в месяц**;
-влажная уборка пола этажного тамбура, холлов (квартирного и лифтового), влажная протирка плафонов, пожарных шкафов, отопительных приборов МОП, дверей, дверных ручек помещений МОП жилых этажей – **5 раз в неделю**;
-сухая уборка пожарной лестницы, сбор мусора и влажная протирка перил пожарной лестницы, плафонов на пожарной лестнице – **1 раз в неделю**;
-сухая уборка переходных лоджий, выход на кровлю, сбор мусора – **1 раз в неделю (зимой вынос мусора 1 раз в неделю, летом влажная уборка 1 раз в 2 недели, зимой очистка от снега - по мере необходимости)**;
-влажная протирка переходных дверей в помещениях МОП – **1 раз в 2 недели**;
-проведение дератизации и дезинсекции помещений МОП (тех подполье, тех этажи) – **2 раза в год (после зимнего сезона и до отопительного сезона)**.

4. Работы необходимые для надлежащего содержания придомовой территории в холодный период года, в том числе:

-организация мест накопления бытовых отходов (контейнерных площадок и площадки для крупногабаритного мусора) – **на постоянной основе**;
-очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории, ручная уборка мусора с территории - **ежедневно**;
-подметание территории в дни без осадков (отмостки, крыльца, тротуары) – **ежедневно**;
-подметание территории при толщине свежевывающего снега до 2 см (отмостки, крыльца, тротуары) – **непрерывно в дни снегопада**;
-подметание территории при толщине свежевывающего снега свыше 2 см (отмостки, крыльца, тротуары) и сдвигание его на газоны – **непрерывно в дни снегопада**;
-посыпка территории песчаной (соляной) смесью (отмостки, крыльца, тротуары) – **1 раз в день во время гололеда или по мере необходимости**;
-скалывание и очистка территории от уплотненного снега, наледи и льда (крыльца, тротуары) – **по мере необходимости**;
-очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см – **по мере необходимости**;

<ul style="list-style-type: none"> - уборка детской площадки от снега – только первый уровень (земля)- по мере необходимости; - механизированная уборка и вывоз снега с территории – по мере необходимости, от погодных условий
<p>5. Работы необходимые для надлежащего содержания придомовой территории в теплый период года, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организация мест накопления бытовых отходов (контейнерных площадок и площадки для крупногабаритного мусора) – на постоянной основе, 6 раз в неделю; -очистка и промывка урн от мусора, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории, ручная уборка мусора с территории – ежедневно, 6 раз в неделю; -подметание территории (отмостки, крыльца, тротуары, внутридомовые проезды, парковки, газоны, детская площадка) – ежедневно, 6 раз в неделю; -уборка, выкашивание и перекопка газонов, полив газонов, уход за зелеными насаждениями – по мере необходимости, не чаще одного раза в 2 недели- покос, по мере необходимости – полив; уборка мусора с газона- 5 раз в неделю; -прочистка ливневой канализации общедомовой , кроме индивидуальной (11 квартир), – по мере необходимости; - покраска бордюров, металлических ограждений газонов, оградительных столбиков –ежегодно в теплый период; - приведение в порядок детской площадки (окрашивание, мелкий ремонт игрового и спортивного оборудования) – ежегодно в теплый период;
<p>6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок собственников.</p> <ul style="list-style-type: none"> -организация аварийно-диспетчерского обслуживания на постоянной основе
<p>7. Работы для надлежащего санитарного содержания подземной парковки :</p> <ul style="list-style-type: none"> - влажная уборка (механизированная или ручная) проездов и парковочных мест- сотрудник работает ежедневно, определяя (ранжируя) локации уборки по мере загрязнения- ЕЖЕДНЕВНО; - ручная уборка элементов грязи, отвалившихся от кузовов автомобилей- ЕЖЕДНЕВНО; -ручная уборка содержания засоров из лежака обще домой канализации после профилактической или аварийной очистки- ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ.

Директор ООО «Квадис»

Л.Ю. Васильева