

УТВЕРЖДАЮ

Директор

ЗАО "УК "Дом Сервис"



В.Ю.Ежов
В.Ю.Ежов

Перечень работ и услуг (с периодичностью) по управлению многоквартирным

домом, содержанию и ремонту общего имущества в нем

Виды работ	Периодичность
1. Аварийно-диспетчерское обслуживание водопровода и канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, электроснабжения.	по договору со специализированной организацией, с 17.00 до 8.00 и в выходные и праздничные дни
2. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ) от жилых помещений, кроме мусора, образовавшегося в результате проведения ремонтных работ:	
разработка лимита размещения отходов производства и потребления,	1 раз в год
приобретение талонов на размещение ТБО	ежемесячно по договору со специализированной организацией
содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников.	постоянно
сбор и вывоз ТБО	ежедневно, кроме воскресенья по договору со специализированной организацией
сбор и вывоз крупногабаритного мусора	еженедельно
3. Техническое обслуживание автоматики системы дымоудаления и пожаротушения общего имущества многоквартирного жилого дома.	по договору со специализированной организацией
4. Дезинсекция технических помещений.	4 раза в год по договору со специализированной организацией
5. Дератизация технических помещений	1 раз в месяц по договору со специализированной организацией
6. Обслуживание общедомовых приборов учета, снятие показаний.	по договору со специализированной организацией, ежемесячно
6а. Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, тепловой энергии.	
7. Поверка подомовых приборов учета	согласно технической документации
8. Лифты:	
-техническое обслуживание лифтов,	
аварийное обслуживание лифтов,	
-диспетчерское обслуживание лифтов,	
-обслуживание системы ЛДСС,	по договору со специализированной организацией

-ремонт капитального характера: электродвигателя главного привода, редуктора лебедки или червячной пары редуктора, тормозного устройства, электрощита (панели) управления лифтов, купе кабины, ограничителя скорости, створок дверей шахты и кабины, пружинных и балансирных подвесок противовеса и кабины, канатовидущего шкива, канатов.	
электроизмерительные работы на лифтах и периодическое техническое освидетельствование	1 раз в год
измерения полного сопротивления петли «фаза-нуль» в электроустановках до 1кВ с глухозаземленной метралью	1 раз в 2 года
страхование лифтов как опасного производственного объекта.	1 раз в год
9. Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.	постоянно
10. Проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.	
11. Расходы на управление многоквартирным домом: организация работ с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, контроль за выполнением работ по договорам, организация работы с населением, работы по начислению и сбору платежей с граждан за жилищно-коммунальные услуги, обслуживание и программное обеспечение базы данных паспортного стола и бухгалтерии, ведение бухгалтерского учета, подготовка статистической отчетности, организация работ с контролирующими и надзорными органами, подготовка документации для судебных инстанций и участие в судебных заседаниях, содержание компьютеров, канцтовары и бумага, в том числе для распечатки квитанций по оплате ЖКУ, расходы на аренду офиса, работа по подготовке отчетов перед собственниками по каждому многоквартирному дому, работы по расчету тарифов и объемов работ, работы по заключению договоров.	постоянно

Техническое обслуживание

Виды работ	Периодичность
Технические осмотры жилых зданий, их элементов и инженерных сетей:	
Плановые общие	2 раз в год (весна, осень)
Внеплановые осмотры	По результатам общего осмотра, после сильных снегопадов, ливней и ураганных ветров
Частичные осмотры	По необходимости
1. Содержание общего имущества жилого дома:	

а) стены и фасады:	
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);	по мере необходимости
удаление элементов декора, представляющих опасность	
снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;	по мере необходимости
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;	по мере необходимости
б) крыши и водосточные системы:	
уборка мусора и грязи с кровли;	по мере необходимости
удаление снега и наледи с ограждающих конструкций кровель;	по мере необходимости
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;	по мере необходимости
укрепление защитной решетки водоприемной воронки;	по мере необходимости
прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;	по мере необходимости
прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;	по мере необходимости
прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;	по мере необходимости
закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;	постоянно
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;	по мере необходимости
проверка вентиляционных каналов ;	по мере необходимости
в) оконные и дверные заполнения:	
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	по мере необходимости
укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;	по мере необходимости
установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	по мере необходимости
закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;	постоянно
утепление оконных и дверных проемов;	при подготовке к сезонной эксплуатации
г) внешнее благоустройство:	
укрепление указателей улиц ;	по мере необходимости
протирка указателей;	по мере необходимости
закрытие и раскрытие продухов;	по мере необходимости
установка урн;	по мере необходимости
окраска урн;	в весенне - летний сезон
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;	в весенне - летний сезон
погрузка и разгрузка травы, листьев, веток	лето-осень
агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями, покос травы ;	лето-осень
подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;	в весенне - летний сезон
д) санитарная уборка жилищного фонда:	
влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних	5 раз в неделю

3 этажи;	
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа;	2 раза в неделю
влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов;	5 раз в неделю
влажная уборка мест перед загрузочными камерами мусоропроводов;	1 раз в неделю
мытьё пола кабины лифта;	5 раз в неделю
влажная протирка стен,потолков кабины лифта	2 раза в месяц
мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
мытьё окон	2 раза в год
влажная протирка стен,дверей,плафонов,потолков,почт.ящиков	1 раз в год
влажная протирка , подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
е) санитарная очистка придомовой территории:	
<i>постоянно:</i>	
очистка урн от мусора	1 раз в сутки
<i>холодный период:</i>	
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка ; в дни снегопада .	1 раз в сутки, в дни снегопада 2 раза в сутки в дни снегопада
Уборка снега придомовой территории, с тротуаров и внутриквартальных проездов	1 раз в сутки, в дни снегопада 2 раза в сутки в дни снегопада
Посыпка территории противогололедными составами и материалами	2 раза в сутки во время гололеда
<i>теплый период:</i>	
подметание территории	5 раз в неделю
уборка газонов	1 раз в 2 суток
поливка газонов,зеленых насаждений	по мере необходимости
обрезка кустарников	1 раз в год
побелка деревьев	1 раз в год
сезонное окашивание газонов.	по мере необходимости
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
консервация и расконсервация систем центрального отопления;	при подготовке к сезонной эксплуатации
регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;	при подготовке к сезонной эксплуатации
регулировка и набивка сальников;	по мере необходимости
уплотнение сгонов;	по мере необходимости
очистка от накипи запорной арматуры;	по мере необходимости
испытание систем центрального отопления;	при подготовке к сезонной

	эксплуатации
укомплектование тепловых вводов и замена контрольно-измерительных приборов	по мере необходимости
очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов;	по мере необходимости
промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;	при подготовке к сезонной эксплуатации
слив воды и наполнение водой системы отопления;	при подготовке к сезонной эксплуатации
ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;	по мере необходимости
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;	при подготовке к сезонной эксплуатации
обслуживание всех систем и оборудования ИТП, ЦТП (при наличии)	постоянно
подготовка паспортов готовности системы отопления и жилого дома	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.	по мере необходимости
уплотнение сгонов;	по мере необходимости
регулировка смывных бачков в технических помещениях;	по мере необходимости
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;	по мере необходимости
временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;	по мере необходимости
консервация и расконсервация поливочной системы;	по мере необходимости
утепление трубопроводов;	по мере необходимости
прочистка дренажных систем;	по мере необходимости
проверка исправности канализационной вытяжки;	по мере необходимости
прочистка канализационных стояков от жировых отложений;	по мере необходимости
прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев (первых колодцев);	по мере необходимости
прочистка дворовой канализационной сети до первого колодца от дома;	по мере необходимости
устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;	по мере необходимости
утепление трубопроводов в технических подпольях;	по мере необходимости
обслуживание всех систем и оборудования ИТП, ЦТП, станции ХВС (при наличии).	постоянно
в) электроснабжение:	
замена перегоревших электроламп;	по мере необходимости
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;	по мере необходимости

прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;	по мере необходимости
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;	по мере необходимости
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;	ежемесячно
измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети, измерение полного сопротивления цепи "фаза-нуль" внутридомовых сетей	1 раз в три года по договору со специализированной организацией
г) специальные общедомовые технические устройства:	
мусоропроводы:	
профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
удаление мусора из мусороприемных камер	6 раз в неделю
уборка мусороприемных камер	6 раз в неделю
уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
мойка сменных мусоросборников	1 раз в неделю
мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
дезинфекция мусоросборников	2 раз в месяц
очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
устранение засорений(по мере необходимости).	по мере необходимости

Текущий ремонт

ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности общего имущества многоквартирного жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой (удельный вес заменяемых элементов жилого дома не более 15%, кровельные покрытия не более 50%, покрытие полов не более 20%) или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

***Все работы проводятся по мере необходимости или согласно плану выполнения работ по текущему ремонту.**

Виды работ	Периодичность*
1.Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;	
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);	
устройство и ремонт вентиляционных продухов;	
смена или ремонт отмостки;	
восстановление приямков, входов в подвалы.	

2. Стены и фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;	
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;	
заделка отверстий, гнезд, борозд;	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;	
ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;	
утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах переходных балконов мест общего пользования;	
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;	
ремонт и окраска фасадов зданий.	
3.Перекрытия:	
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;	
заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;	
4.Крыши:	
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;	
замена внутренних водосточных труб;	
ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;	
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;	
восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши;	
оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.	

Прочистка приемных воронок водостоков.	
5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;	
установка доводчиков пружин, упоров и пр.;	
смена оконных и дверных приборов.	
6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:	
заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;	
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;	
частичная замена и укрепление металлических перил;	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов;	
восстановление или замена отдельных элементов крылец	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.	
7. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома;	
8. Внутренняя отделка:	
восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;	
9. Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;	
установка (при необходимости) воздушных кранов;	
утепление труб,	
гидравлические испытания систем;	
замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности	
восстановление разрушенной тепловой изоляции;	
устранение неисправностей заменой или ремонтом отдельных быстроизнашивающихся и неисправных деталей, узлов, механизмов, приборов и агрегатов, а также проведение при этом необходимых проверочных регулировочных, крепежных, наладочных, электроизмерительных ,аварийно-ремонтных и других работ на ИТП,ЦТП (при наличии)	
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;	
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;	
замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;	
замена внутренних пожарных кранов;	
ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;	
устранение неисправностей заменой или ремонтом отдельных быстоизнашивающихся и неисправных деталей, узлов, механизмов, приборов и агрегатов, а также проведение при этом необходимых проверочных регулировочных, крепежных, наладочных, электроизмерительных ,аварийно-ремонтных и других работ на ИТП, ЦТП ,станции ХВС (при наличии)	
11. Электроснабжение и электротехнические устройства:	
замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;	
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);	
замена светильников;	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;	
замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;	
12. Вентиляция:	
смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;	
13. Специальные общедомовые технические устройства:	
установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой	
14. Внешнее благоустройство:	
частичный ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;	
частичное восстановление газонов,подсев травы,посадка и замена кустов	
замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых площадок	

Главный инженер



С.В.Мишачков