

«Утверждаю»



Заместитель генерального директора

ООО «ЕДС-Щелково»

/ А.В. Семенихин /

«26» декабря 2022 года

## ПЛАН РАБОТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

в многоквартирном доме по адресу: г. Щёлково, ул. Жуковского, дом 3 на 2023 год

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Запланированный объем
<b>1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>			
1.1	<b>Работы, выполняемые в отношении фундамента:</b> - 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. (15-20 апреля; 15 -20 сентября)
1.2	<b>Работы, выполняемые в подвале:</b> - 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, 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.	1 раз в месяц	по необходимости устранение подтоплений (по необходимости) смена замков (по необходимости) Ремонт штукатурки стен подвала (по необходимости)  Уборка подвала 1161 м2

1.3	<p><b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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;</li> <li>-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.</li> </ul> <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	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. (15-20 апреля; 15 -20 сентября)
1.4	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</li> <li>-выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;</li> <li>-проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).</li> </ul>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(15-20 апреля; 15 -20 сентября)  При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.5	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</li> <li>-контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона;</li> </ul> <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	(15-20 апреля; 15 -20 сентября)  При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.6	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка кровли на отсутствие протечек;</li> <li>- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</li> <li>- 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;</li> <li>- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод.</li> </ul>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	<p>(15-20 апреля; 15 -20 сентября)</p> <p>Уборка кровельного покрытия кровельного покрытия 1161 м<sup>2</sup> (по необходимости) Очистка водоприемных воронок внутреннего водостока (по необходимости) Ремонт кровли (по необходимости)</p>
1.7	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</li> <li>- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;</li> </ul>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	<p>(15-20 апреля; 15 -20 сентября)</p> <p>Восстановление плитки в МОП (по необходимости)</p>
1.8	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявление нарушений отделки фасада и его отдельных элементов;</li> <li>- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на переходных балконах и козырьках;</li> <li>- контроль состояния и восстановление отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</li> <li>- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных и переходных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины).</li> </ul>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	<p>(15-20 апреля; 15 -20 сентября)</p> <p>Ремонт козырьков (по необходимости)</p> <p>Установка уплотнителя на двери входных групп 18 м.п. Ремонт отмостки (по необходимости)</p>
1.9	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	<p>(15-20 апреля; 15 -20 сентября)</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.</p>

	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
1.10	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:</b> -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.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(15-20 апреля; 15 -20 сентября)  При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.
1.11	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме,</b> -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	(15-20 апреля; 15 -20 сентября)  Восстановление стяжки (по необходимости)
1.12	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b> -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	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:</b> -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	ежедневно  1 раз в 3 года  немедленно ежедневно  по регламенту ТО	Обслуживание (ревизия) ВРУ 1шт. – при подготовке к ОЗП Ревизия поэтажных электросчетчиков 84шт. 1 раз в месяц Смена патронов 4шт Смена светильников бшт Смена выключателей 4шт

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>-контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации;</li> <li>- поверка электросчетчиков в ВРУ;</li> <li>- снятие показаний электросчетчиков в ВРУ;</li> <li>- измерение нагрузок;</li> <li>- электрические испытания диэлектрических ковриков и перчаток</li> </ul>	<p>по регламенту ТО</p> <p>согласно МПИ 1 раз в месяц по необходимости по требованиям ПУЭ</p>	
1.14	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</li> <li>- проведение пробных пусконаладочных работ;</li> <li>- удаление воздуха из системы отопления;</li> <li>-промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</li> </ul>	<p>1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону</p>	<p>Гидравлическая промывка системы ЦО 2139 м.п.</p> <p>Прочистка фильтров 4 шт</p> <p>Ревизия запорной арматуры - 48 шт.</p> <p>Ревизия тепловых узлов ГВС, ЦО – 2 шт.</p>
1.15	<p><b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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);</li> <li>-постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</li> <li>-контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</li> <li>-восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в</li> </ul>	<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>(15-20 апреля; 15 -20 сентября)</p> <p>Смена труб водогазопроводных ЦО 20мм 30м.п.</p> <p>Смена труб водогазопроводных ЦО 32мм 15м.п</p> <p>Смена труб водогазопроводных ЦО 80мм 20м.п</p> <p>Смена труб КНС с фасонными частями Д 100, 50 – 18 м.п.</p> <p>Утепление трубопровода(восстановление теплоизоляции) 20м.п.</p> <p>Смена сгонов ЦО до 20мм 6шт</p> <p>Смена сгонов ГВС до 32мм 4шт</p> <p>Смена запорной арматуры до 20мм 12шт</p>

	<p>многоквартирном доме;</p> <p>-контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>-контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока.</p>	ежедневно	<p>Смена запорной арматуры до32мм 4шт</p> <p>Смена трехходовых кранов 9шт</p> <p>Смена манометров 1шт</p> <p>ревизия задвижек 4шт</p> <p>смена кранов воздушных 4шт</p>
1.16	<p><b>Обеспечение устранения аварий</b> в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных сетях в многоквартирном доме, <b>выполнения заявок населения</b></p>	<p>на системе холодного водоснабжения – 4 ч.;</p> <p>на системе горячего водоснабжения – 4 ч.;</p> <p>на тупиковых магистралях -24 ч.;</p> <p>на системе отопления – 4-16 ч. в зависимости от температуры наружного воздуха;</p> <p>на системе электро-снабжения – 24 ч.</p>	<p>Обеспечение работы круглосуточной Аварийно-Диспетчерской Службы</p>
<b>2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции</b>			
2.1	Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.	в соответствии с договором	Согласно графика обслуживания в рамках договора
2.2	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) - по необходимости
<b>3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы дымоудаления, по обеспечению требований пожарной безопасности</b>			
3.1	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) (15-20 апреля; 15 -20 сентября)
3.2	Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.		
3.3	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.		
3.4	Устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.		
3.5	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.		

3.6	Осмотры и обеспечение работоспособности систем аварийного освещения, сигнализации, средств противопожарной защиты.	постоянно	
3.7	Техническое обслуживание систем аварийного освещения, сигнализации, средств противопожарной защиты.	по регламентам ТО	
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов</b>			
4.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	В соответствии с договором	Согласно графика обслуживания в рамках договора
4.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	В соответствии с договором	
4.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;		
4.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.		
<b>5. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>			
5.1	Влажная уборка полов 1-й этажа: тамбур, холл подъезда, лифтовой холл и кабины лифтов.	1 раз в рабочий день	
5.2	Сухая и влажная уборка полов 2-17 этажей: коридоры, лифтовые площадки, лестничные площадки и марши.	1 раз в неделю	Согласно графика уборки
5.3	Сухая/влажная уборка полов в помещениях общего пользования.	1 раз в месяц	Согласно графика уборки
5.4	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
5.5	Проведение дератизации и дезинсекции помещений (при необходимости).	1 раз в квартал	При необходимости
<b>6. Работы по содержанию придомовой территории</b>			
6.1	<b>в холодный период года:</b>		
	-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 2100м <sup>2</sup>
	-сдвигание свежеснегавшего 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.		

6.2	<b>в теплый период года:</b>		Окраска масляная МАФ 25 м <sup>2</sup> Окраска бордюров 200 м.п.
	- 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	

### 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

Начальник участка

А.В. Казачков