

«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. Институтская, д. 18А на 2023 год

№ 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. (06-11 апреля; 06-11 сентября)
1.2	Работы, выполняемые в подвале: - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - 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.	1 раз в месяц	По необходимости: - устранение подтоплений - смена замков - ремонт штукатурки стен(подвал)
1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен: - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций,	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен,

	<p>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>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 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>	<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>
1.6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:</p> <p>- проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>-проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>-выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши,</p>	<p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p>	<p>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>По необходимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Уборка кровельного покрытия от наледи - Очистка водоприемных воронок внутреннего водостока - Ремонт кровли

	<p>водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаке, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод.</p>		
1.7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</p> <p>-выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>-выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;</p>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) Восстановление плитки в МОП – по необходимости
1.8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</p> <p>-выявление нарушений отделки фасада и его отдельных элементов;</p> <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, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины).</p>	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра	(06-11 апреля; 06-11 сентября) Установка уплотнителя на двери входных групп 20 м.п. Ремонт отмостки – по необходимости
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	(06-11 апреля; 06-11 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
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	(06-11 апреля; 06-11 сентября) Косметический ремонт подъездов № 1, 4. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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	(06-11 апреля; 06-11 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
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>При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	1 раз в месяц	Смена пружин, петель, дверных ручек, доводчиков, ремонт дверных полотен – в течении всего периода, по необходимости
1.13	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:</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 ежедневно</p> <p>по регламенту ТО</p> <p>по регламенту ТО</p> <p>согласно МПИ 1 раз в месяц по необходимости по требованиям ПУЭ</p>	<p>Обслуживание (ревизия) ВРУ 1шт. – при подготовке к ОЗП</p> <p>Ревизия поэтажных электросчетчиков 8 шт. 1 раз в месяц</p> <p>Смена патронов 1шт</p> <p>Смена светильников 2шт</p> <p>Смена выключателей 1шт</p> <p>Смена ламп накаливания 6шт</p> <p>.</p>

1.14	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</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. 	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону	<p>Гидравлическая промывка системы ЦО 1350 м.п. Прочистка фильтров 4 шт Ревизия тепловых узлов ЦО, ГВС-2шт. Ревизия запорной арматуры на стояках - 48шт.</p>
1.15	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:</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>(06-11 апреля; 06-11 сентября)</p> <p>Смена сгонов ЦО до 20мм 4шт Смена сгонов ГВС до 32мм 2шт Смена запорной арматуры до 20мм 2шт Смена запорной арматуры до 32мм 4шт Смена трехходовых кранов 8 шт Смена манометров 8шт. Смена термометров 8шт. смена кранов воздушных 2шт изготовление и установка дроссельных устройств д 80-2шт.</p>
1.16	<p>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных сетях в многоквартирном доме, выполнения заявок населения</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</p>	<p>Обеспечение работы круглосуточной Аварийно-Диспетчерской Службы</p>

		отопления – 4-16 ч. в зависимости от температуры наружного воздуха; на системе электро-снабжения – 24 ч.	
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции			
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
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы дымоудаления, по обеспечению требований пожарной безопасности			
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 (06-11 апреля; 06-11 сентября)
3.2	Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.		
3.3	Устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.		
3.4	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.		
3.5	Осмотры и обеспечение работоспособности систем аварийного освещения.	постоянно	
3.6	Техническое обслуживание систем аварийного освещения.	по регламентам ТО	
4. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
4.1	Влажная уборка полов 1-й этажа: тамбур, холл подъезда	1 раз в рабочий день	
4.2	Сухая и влажная уборка полов 2-5 этажей: коридоры, лестничные площадки и марши.	1 раз в неделю	Согласно графика уборки
4.3	Сухая/влажная уборка полов в помещениях общего пользования.	1 раз в месяц	Согласно графика уборки
4.4	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
4.5	Проведение дератизации и дезинсекции помещений (при необходимости).	1 раз в квартал	При необходимости
5. Работы по содержанию придомовой территории			
5.1	<i>в холодный период года:</i>		
	-очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и	1 раз в рабочий день	Посыпка тротуаров и дорог ПГС 630 м2

	льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости	
	-сдвигание свежавывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности 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.		
5.2	в теплый период года:		
	- подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в рабочий день	Окраска бордюров 200 м.п. Окраска МАФ/ДИП 30 м ² Окос газонов 650 м ²
	-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	

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