



«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель генерального директора  
ООО «ЕДС-Щёлково»  
/А.Б. Клошкин  
« 23 » ноябрь 2023 г.

**ПЛАН РАБОТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ НА 2024  
ГОД**  
**адрес : ул. Гагарина 5**

| № 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><br>- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам (устранение выявленных нарушений);<br>- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:<br>- признаков неравномерных осадок фундамента;<br>- 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.<br>(10-25 апреля; 10-25 сентября) |
| 1.2   | <b>Работы, выполняемые в подвале:</b><br>- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;  | 1 раз в месяц                                      | по необходимости<br>устранение подтоплений (по необходимости)<br>смена замка 2шт (по необходимости)<br>Ремонт штукатурки стен(подвал) (по                                       |

|     |   |  |   |
|-----|---|--|---|
|     | <p>-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;</p> <p>-контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.</p>   |  | необходимости)  |
| 1.3 | <p><b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</b></p> <p>-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;</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> | 2 раза в год в период проведения сезонного осмотра | (10-25 апреля; 10-25 сентября)<br>В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. |
| 1.4 | <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:</b></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>  | 2 раза в год в период проведения сезонного осмотра | (10-15 апреля; 10-15 сентября)<br>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> <p>-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения,</p>   | 2 раза в год в период проведения сезонного осмотра | (10-15 апреля; 10-15 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение   |

|     |  |  |   |
|-----|--|--|---|
|     | <p>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>   |  | восстановительных работ.  |
| 1.6 | <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:</b></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, 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> | 2 раза в год в период проведения сезонного осмотра | (10-15 апреля; 10-15 сентября)<br>Уборка кровельного покрытия кровельного покрытия (по необходимости)<br>Очистка водоприемных воронок внутреннего водостока (по необходимости)<br>Ремонт кровли (по необходимости).                         |
| 1.7 | <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</b></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 | (10-15 апреля; 10-15 сентября)<br>Восстановление плитки в МОП (по необходимости).   |
| 1.8 | <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</b></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</p>   | 2 раза в год в период проведения сезонного осмотра | (10-15 апреля; 10-15 сентября)<br>Устранение сколов, выветриваний, обрушений фасада (по необходимости)<br>Ремонт козырька (по необходимости)<br>Установка уплотнителя на двери входных групп 10 м.п.<br>Ремонт отмостки (по необходимости). |

|      |   |  |   |
|------|---|--|---|
|      | крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;<br>-контроль состояния и восстановление плотности притворов входных и переходных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины).   |  | Ремонт штукатурки цоколя (по необходимости).<br><br>Окраска цоколя (по необходимости).  |
| 1.9  | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:</b><br>-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.<br>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год в период проведения сезонного осмотра | (10-15 апреля; 10-15 сентября)<br>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><br>-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 | (01.01.21- 01.03.21)<br>Косметический ремонт подъезда.<br>Согласно дефектной ведомости.   |
| 1.11 | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме,</b><br>-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 | (10-15 апреля; 10-15 сентября)<br>Восстановление напольного покрытия в МОП (по необходимости).  |
| 1.12 | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b><br>-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.   | 1 раз в месяц                                      | Смена пружин 1шт<br>Смена петель 2шт<br>Смена ручек 2шт<br>Смена доводчиков 1шт   |

|      |   |  |  |
|------|---|--|--|
|      | При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  |  |  |
| 1.13 | <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.);</li> <li>- замеры сопротивления изоляции проводов и заземляющих устройств;</li> <li>- восстановление цепей заземления по результатам проверки;</li> <li>- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</li> <li>- 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;</li> <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>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.</p> <p>Ревизия поэтажных электросчетчиков 84шт.</p> <p>Смена патронов 3шт.</p> <p>Смена светильников 5шт.</p> <p>Смена выключателей 2шт.</p> <p>Прокладка провода ВВГ НГ 3м.п.</p> <p>Прокладка изоляционных коробов 20 м.п.</p> <p>Смена вводных автоматов 32, 25 А -4 шт.</p> <p>Смена ламп освещения МОП, подвала – 20 шт.</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 1033м.п. Ликвидация воздушных пробок 27шт</p> <p>Прочистка фильтров 4шт</p> <p>Ревизия тепловых узлов ГВС, ЦО-2 шт.</p> <p>Ревизия запорной арматуры на стояках ГВС, ЦО – 48 шт.</p>   |
| 1.15 | <p><b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и</b></p>   |  | <p>(10-15 апреля; 10-15 сентября)</p> <p>Смена труб водогазопроводных 20мм 6м.п.</p>   |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p><b>водоотведения:</b></p> <p>-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);</p> <p>-постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>-контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>-восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в 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> | <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>Смена труб водогазопроводных 25мм 6м.п.</p> <p>Смена труб водогазопроводных 32мм 3м.п.</p> <p>Смена труб водогазопроводных 50мм 4м.п.</p> <p>Смена труб КНС с фасонными частями д 100,50-16 м.п.</p> <p>Утепление трубопровода (восстановление теплоизоляции) 24м.п.</p> <p>Смена сгонов ЦО до 20мм 6шт</p> <p>Смена сгонов ГВС до 32мм 2шт</p> <p>Смена запорной арматуры до 20мм 12шт</p> <p>Смена запорной арматуры до32мм 2шт</p> <p>Смена трехходовых кранов 9шт</p> <p>Смена манометров 9шт</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 магистральных -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>   |
| <p><b>2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта</b></p> |   |  |  |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| 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).<br>Гидравлические и тепловые испытания оборудования.                                     |  |  |
| <b>3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции</b>  |   |  |  |
| 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) (по необходимости)   |
| <b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы дымоудаления, по обеспечению требований пожарной безопасности</b> |   |  |  |
| 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<br>Работы по обеспечению пожарной безопасности(ревизия пожарных шкафов, доукомплектация рукавами) (10-15 апреля; 10-15 сентября) |
| 4.2  | Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.   |  |  |
| 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, зонтов 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  |  |
| <b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов</b>  |   |  |  |
| 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.   |  |  |
| <b>6. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b> |  |  |  |
| 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  |
| <b>7. Работы по содержанию придомовой территории</b>  |  |  |  |
| 7.1   | <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 3000м <sup>2</sup>                   |
|   | -сдвигание свежеснежавшего 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.  |  |  |
| 7.2   | <b>в теплый период года:</b>   |  |  |
|   | - подметание и уборка придомовой территории;   | 1 раз в рабочий день                       | Окраска масляная МАФ 10м <sup>2</sup><br>Окраска бордюров 150 м.п. |
|   | -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                       |  |
|   |  |  |  |
| <b>8. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</b>  |  |  |  |
| 8.1   | Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров   | в соответствии с договором                 | Согласно договора с региональным оператором ООО «Хартия»           |

|     |  |                    |                                 |
|-----|--|--------------------|---------------------------------|
| 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 | Дог № 0011-2019 МО от 02.12.18г |
|-----|--|--------------------|---------------------------------|

### 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 \_\_\_\_\_

Казачков А.В.