

«Утверждаю»



Заместитель генерального директора

ООО «ЕДС-Щелково»

/ А.Б. Ключкин /

2024 года

ПЛАН РАБОТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ НА 2024 ГОД

адрес :ул. Чкаловская д. № 10

№ 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. (10-15 апреля; 10-15 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 приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на	1 раз в месяц	Устранение подтоплений и уборка (по необходимости) Обработка подвала после устранения засора- 1219,4 м ² (по необходимости) Смена замка -1шт (по необходимости)

	них. Устранение выявленных неисправностей.		
1.3	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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. <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	(10-15 апреля; 10-15 сентября) В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
1.4	<p>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; -проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). 	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 восстановительных работ.
1.5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:</p> <ul style="list-style-type: none"> -выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; -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>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</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 восстановительных работ.
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания	2 раза в год в период	(10-15 апреля; 10-15 сентября)

	<p>крыши:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - 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; - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод. 	<p>проведения сезонного осмотра</p>	<p>Смена мелких покрытий из листовой стали 10 м.п. Ремонт мягкой кровли 20м² Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод (по необходимости)</p>
1.7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; 	<p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p>	<p>(10-15 апреля; 10-15 сентября)</p>
1.8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений отделки фасада и его отдельных элементов; - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на переходных балконах и козырьках; - контроль состояния и восстановление отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных и переходных дверей дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины). 	<p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p>	<p>(10-15 апреля; 10-15 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Очистка козырьков от снега и наледи -3 шт. (в зимний период по необходимости) Очистка (козырьков) водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод (по необходимости) Устранение сколов, выветриваний, обрушений кирпичной кладки фасада 5м²</p>
1.9	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>2 раза в год в период проведения сезонного осмотра</p>	<p>(10-15 апреля; 10-15 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>

	<p>прохождения различных трубопроводов.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>		
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	(10-15 апреля; 10-15 сентября) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Закраска граффити (при необходимости)
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	(10-15 апреля; 10-15 сентября) Восстановление плитки в МОП 10м ²
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	Замена пружины -8 шт. (по необходимости) Замена доводчика - 2 шт. (по необходимости) Замена уплотнителя на входных дверях -10 шт. Замена переходных дверей в МОП из ПВХ 24 шт.
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</p>	<p>ежедневно</p> <p>1 раз в 3 года</p> <p>немедленно</p> <p>ежедневно</p> <p>по регламенту ТО</p>	<p>Обслуживание (ревизия) ВРУ 1шт. – при подготовки к ОЗП</p> <p>Ревизия поэтажных электросчетчиков 1 раз в месяц</p> <p>Смена светильников -20 шт.</p> <p>Замена ламп накаливания -50 шт. (по необходимости)</p>

	<p>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"> -контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации; - поверка электросчетчиков в ВРУ; - снятие показаний электросчетчиков в ВРУ; - измерение нагрузок; - электрические испытания диэлектрических ковриков и перчаток 	<p>по регламенту ТО</p> <p>согласно МПИ</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>по необходимости</p> <p>по требованиям ПУЭ</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. 	<p>1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону</p>	<p>Гидравлическая промывка системы ЦО 3264м.п.</p> <p>Прочистка фильтров- 4 шт.</p> <p>Ревизия элеваторного узла-1 шт.</p> <p>Ревизия 3х ходовых кранов -3 шт.</p> <p>Замена манометров -4 шт. (по необходимости)</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 	<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>(10-15 апреля; 10-15 сентября)</p> <p>Смена труб водогазопроводных Ц/О д 15мм- 5 м.п.</p> <p>Смена труб водогазопроводных Ц/О 20 мм -5 м.п.</p> <p>Смена труб водогазопроводных ГВС д 25мм - 5 м.п.</p> <p>Смена труб водогазопроводных ХВС д 32мм - 5м.п.</p> <p>Утепление трубопровода(восстановление теплоизоляции)- 5м.п.</p> <p>Сварочные работы (по необходимости)</p> <p>Смена сгонов ЦО д 20мм - 10шт</p> <p>Смена сгонов ГВС д 32мм - 4шт</p> <p>Смена запорной арматуры Ц/О д 20 мм- 10шт</p> <p>Смена запорной арматуры ГВС д 32мм-10 шт</p> <p>Смена запорной арматуры ХВС д 32- 10 шт</p> <p>Смена трехходовых кранов- 12шт</p> <p>Требуется замена ОДПУ ХВС – 1шт.</p>

	герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; -контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока.		
1.16	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных сетях в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	на системе холодного водоснабжения – 4 ч.; на системе горячего водоснабжения – 4 ч.; на тупиковых магистралях -24 ч.; на системе отопления – 4-16 ч. в зависимости от температуры наружного воздуха; на системе электро-снабжения – 24 ч.	Обеспечение работы круглосуточной Аварийно-Диспетчерской Службы
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта			
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). Гидравлические и тепловые испытания оборудования.	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону	Гидравлическая промывка теплообменников 2шт
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции			
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	
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы дымоудаления, по обеспечению требований пожарной безопасности			
4.1	Контроль технического состояния системы.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра (по	Согласно графика обслуживания в рамках договора Работы по обеспечению пожарной
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.	регламенту завода-изготовителя)	безопасности (ревизия пожарных шкафов, доукомплектация рукавами) (10-15 апреля; 10-15 сентября)
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	
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов			
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.		
6. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
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
7. Работы по содержанию придомовой территории			
7.1	в холодный период года:		
	-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 350 м2 (при необходимости 1 раз в рабочий день) Очистка отмостки от снега 172,67 м2 Механическая уборка придомовой
	-сдвигание свежевывпавшего 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);		территории 310 м2 (при необходимости)
	- очистка придомовой территории от наледи и льда;		
	-очистка от мусора урн, установленных возле подъезда		
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.		
7.2	в теплый период года:		Окраска масляная МАФ 6м2 Окраска бордюров (по необходимости) Заполнение песочниц песком Закупка посадочного материала 25 шт. Удаление растительности и мха с отмостки - 172,67 м2 (при необходимости)
	- 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	
8. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов			
8.1	Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	в соответствии с договором	Согласно договора с региональным оператором ООО «Хартия» Дог № 0011-2019 МО от 02.10.2018г.
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	
9.2			

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

Руководитель службы эксплуатации



Арзумян А.В