

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ВИДЫ РАБОТ (УСЛУГ)
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества**

**I. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Организация эксплуатации многоквартирного дома – постоянно;
2. Мониторинг технического состояния дома – постоянно;
3. Составление актов выполненных работ по содержанию и ремонту – постоянно;
4. Планирование работ по содержанию и ремонту – постоянно;
5. Составление сметных расчетов – постоянно;
6. Ведение технической документации – постоянно;
7. Делопроизводство и хранение документации – постоянно;
8. Управление персоналом – постоянно;
9. Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей – постоянно;
10. Услуги паспортиста – постоянно;
11. Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями – постоянно;
12. Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими) – постоянно;
13. Съём и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета – по мере необходимости;
14. Ведение базы потребителей и реестра собственников – постоянно;
15. Расчет размера платы за содержание и текущий ремонт – постоянно;
16. Оформление и доставка квитанций – ежемесячно;
17. Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок – постоянно;
18. Ведение лицевого счета многоквартирного дома – постоянно;
19. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления – ежеквартально и ежегодно;
20. Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности – постоянно;
21. Ведение и учёт договоров аренды, соглашений в отношении общего имущества – постоянно;
22. Согласование стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями – по мере необходимости;
23. Банковское обслуживание расчетного счета МКД – постоянно;
24. Информационная работа с собственниками – постоянно;
25. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания – постоянно;
26. Соблюдение режима защиты персональных данных - постоянно.

II. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Ежеквартальные работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

1.1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

1.2. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

1.3. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Еженедельные работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.

2.2. 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.

2.3. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Ежеквартальные работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

3.1. 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.

3.2. 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, из крупноразмерных блоков.

3.3. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.

В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

4.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.

4.2. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.

4.3. Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного

слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.

4.4. Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки.

4.5. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

5.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.

5.2. Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

5.3. Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек.

5.4. Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

6.1. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.

6.2. Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.

6.3. Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Ежемесячные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

7.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.

7.2. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.

7.3. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.

7.4. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.

7.5. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.

7.6. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.

7.7. Осмотр потолков верхних этажей домов для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.

7.8. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.

7.9. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.

7.10. Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.

7.11. Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.

7.12. Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

При выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Ежемесячные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

8.1. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.

8.2. Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.

8.3. Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.

8.4. Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

9.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.

9.2. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).

9.3. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.

9.4. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

9.5. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

10.1. Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными

коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.

10.2. Проверка звукоизоляции и огнезащиты.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов - ежемесячная 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.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, ежемесячная проверка состояния полов.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Ежемесячные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

13.1. 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.

III. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

1. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

1.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.

1.2. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.

1.3. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.

1.4. Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.

1.5. Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

2.1. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.

2.2. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.

2.3. Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.

2.4. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.5. Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

3.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).

3.2. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.

3.3. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).

3.4. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

3.5. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

3.6. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.

3.7. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.

3.8. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

4.1. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления.

4.2. Промывка и регулировка систем отопления.

4.3. Проведение пробных пусконаладочных работ.

4.4. Удаление воздуха из системы отопления.

4.5. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

5.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.).

5.2. Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

5.3. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.

5.4. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

5.5. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

6.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта - круглосуточно.

6.2. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) - постоянно.

6.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) - постоянно.

6.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования - постоянно.

IV. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ИНОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. Сухая уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов – 2 раза в неделю;

1.2. Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов – 1 раз в неделю;

1.3. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек – 1 раз в неделю;

1.4. Мытье окон – 1 раз в неделю;

1.5. Дератизация – 1 раз в месяц;

1.6. Дезинсекция – по заявкам по мере необходимости;

2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

2.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.

2.2. Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.

2.3. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).

2.4. Очистка придомовой территории от наледи и льда – по мере необходимости.

2.5. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, их промывка (по необходимости), уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома – ежедневно.

2.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд - ежедневно.

3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

3.1. Подметание и уборка придомовой территории - ежедневно.

3.2. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома - ежедневно.

3.3. Уборка и выкашивание газонов – 1 раз в неделю.

3.4. Прочистка ливневой канализации – по мере необходимости.

3.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка – по мере необходимости.

4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

4.1. Вывоз твердых бытовых отходов – ежедневно, при накоплении более 2,5 куб. метров - незамедлительно.

4.2. Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории – по мере необходимости.

4.3. 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 - постоянно.

5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности

5.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты: осмотр – ежемесячно, устранение недостатков – по необходимости, по заявкам.

6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.