

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ»

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания
несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов,
перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих
элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок,
внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам – 1 раз в год. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций – 1 раз в месяц с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

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;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента – 1 раз в месяц. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в подвальных помещениях:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения – 1 раз в месяц;

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 – 1 раз в неделю;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них 1 раз в неделю.

Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:

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 – 1 раз в квартал;

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 – 1 раз в квартал;

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

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний - постоянно;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры - постоянно;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) – 1 раз в квартал;

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

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали - постоянно;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона - постоянно;

контроль состояния металлических закладных деталей – по мере необходимости;

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

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин - постоянно;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне - постоянно;

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

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:

- проверка общего состояния кровли, в том числе на отсутствие протечек – 1 раз в неделю;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше – 1 раз в месяц;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах – 1 раз в квартал;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек - постоянно;
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий – ежедневно при падении температуры воздуха ниже минус 25°C;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод – 1 раз в неделю;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи – 1 раз в неделю в зимний период;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами – 2 раза в год;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей – 2 раза в год;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях – 1 раз в квартал;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях – 1 раз в квартал;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами - постоянно;
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках - постоянно;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами – 1 раз в месяц;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) – 1 раз в неделю;
- контроль состояния ограждающих конструкций над входами в цокольные помещения и над окнами поцоленных помещений, а также приямков перед входами в цокольные помещения – 1 раз в неделю;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:
- 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 - постоянно;
- проверка звукоизоляции и огнезащиты – 2 раза в год;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки мест общего пользования:
- проверка состояния внутренней отделки – 1 раз в месяц;
- проверка состояния почтовых ящиков и их запорных устройств, а также внутриподъездных информационных стендов – 1 раз в месяц;
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- 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:
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
- 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;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водоподкачки:
 проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на водоподкачке – 1 раз в квартал;
 постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров и водоснабжения и герметичности оборудования;
 гидравлические испытания оборудования водоподкачки – 1 раз в год;
15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:
 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) – 1 раз в квартал;
 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.) – 1 раз в месяц;
 восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме – по мере необходимости;
 контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации - постоянно;
 контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации - постоянно;
 промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе – в каждом случае выполнения ремонтно-строительных работ;
 очистка и промывка водонапорных баков;
 промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений – 1 раз в год.
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):
 испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления – 1 раз в год;
 проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки) – 1 раз в год;
 удаление воздуха из системы отопления – по мере необходимости;
 промывка систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений – 1 раз в год.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:
 проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки – 1 раз в месяц;
 проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения – 1 раз в месяц;
 техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок (приборов), 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 – по мере необходимости;
 контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации – постоянно;
 проверка и обеспечение работоспособности устройств системы видеонаблюдения – 1 раз в месяц.
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:
 организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
 обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;
 обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;
 обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества

19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
 влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей – ежедневно;
 влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – 3 раза в неделю;
 мытье пола кабины лифта – ежедневно;
 влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 2 раза в месяц;
 мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей – 2 раза в месяц;
 мытье лестничных площадок выше третьего этажа – 2 раза в месяц;
 обматывание пыли с потолков – 1 раз в год;
 мытье лестничных площадок и маршей, кабины лифта после единовременного сильного загрязнения (продуктами питания, строительными материалами, бытовыми или строительными отходами, продуктами жизнедеятельности живых организмов и т.п.) либо после выполнения аварийно-восстановительных работ в системах электроснабжения,

теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения – по мере необходимости в течение одного часа после поступления заявки;

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

мытьё окон – 2 раза в год;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов) – 1 раз в неделю;

уборка мусора с козырьков подъездов – 1 раз в квартал;

влажная уборка цокольных помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома – 1 раз в месяц;

уборка цокольных помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, после выполнения аварийно-восстановительных работ в системах электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (в т.ч. поверхностных вод) – в течение суток после завершения таких работ.

20. Работы по содержанию земельного участка (далее - придомовая территория) в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см – по мере выпадения снега;

сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см – по мере выпадения снега;

очистка придомовой территории от наледи и льда – ежедневно в зимний период (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) – ежедневно в зимней период;

очистка придомовой территории от наледи и льда – ежедневно в зимний период;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома - ежедневно;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – ежедневно.

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

подметание и уборка придомовой территории – 1 раз в неделю;

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

уборка и выкашивание газонов – 1 раз в две недели;

полив деревьев, кустов и газонов – 1 раз в неделю;

прочистка ливневой канализации – по мере необходимости;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – ежедневно.

22. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты - постоянно.

23. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок собственников помещений – по мере необходимости.

24. Обход помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, документирование нарушений требований нормативных актов и/или договоров управления – 1 раз в неделю.

25. Установление лиц, нарушающих требования нормативных актов и/или договоров управления в части, относящейся к содержанию общего имущества многоквартирного дома, подготовка и вручение предписаний об устранении нарушений – по мере выявления нарушений.

26. Подготовка и направление по согласованию с Советом многоквартирного дома материалов в органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, суды с целью привлечения лиц, нарушающих требования нормативных актов и/или договоров управления в части, относящейся к содержанию общего имущества многоквартирного дома, к ответственности, установленной законодательством или договором управления – по мере выявления нарушений.