

План работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домов

ООО Управляющая компания «Комфорт-Сервис»

на 2015 год

г. Краснодар, ул. Российская, 267/3, корпус № 1, 2, 3, 4

Работы по надлежащему содержанию конструктивных элементов многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу (фундамента, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, крыш, лестниц фасада, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений):	Периодичность выполнения работ
1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: Осмотр видимых частей конструкций фундаментов с целью выявления повреждений и отклонений от нормальных условий эксплуатации. При выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных конструкций.	2 раза в год
1.2. Работы, выполняемые в подвалах:	
1.2.1. Осмотр помещений подвалов, входов в подвалы и приямков. Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение таких помещений: очистка подвалов от мусора; осмотр трубопроводов и стояков на предмет исправности теплоизоляции, выявление протечек, утечек, закупорок и т.д., негерметичности стыковых соединений, при выявлении – устранение нарушений; осмотр вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов на предмет их герметизации и утепления.	2 раза в год
1.2.2. Осмотр дверей в подвалы на предмет их исправности и целостности. Проверка исправности замков. Устранение повреждений дверей и замков.	2 раза в год.
1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен. Осмотр стен с целью выявления повреждений и (или) отклонений от нормальных условий эксплуатации, неисправности водоотводящих устройств. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выявлению	2 раза в год
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий. Осмотр перекрытий с целью выявления повреждений и (или) отклонений от нормальных условий эксплуатации, трещин и других повреждений. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (если работы не относятся к работам по капитальному ремонту).	2 раза в год
1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий. Осмотр с целью выявления повреждений и нарушений условий эксплуатации. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:	2 раза в год
1.6.1. Проверка кровли на отсутствие протечек. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.	
1.6.2. Проверка работоспособности оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
1.6.3. Осмотр крыши на предмет выявления деформации и повреждений кровельных конструкций. При выявлении нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год

1.6.4. Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
1.6.5. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых вод.	2 раза в год
1.6.6. Очистка кровли от снега и наледи	5 раз в год
1.6.7. Очистка кровли и водоотводящих устройств от наледи, препятствующей стоку талых вод	2 раза в год
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц: Осмотр лестниц в целях выявления деформации и повреждений в несущих и других конструкциях лестниц. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада	
1.8.1. Осмотр фасада дома с целью выявления нарушений отделки фасада и его отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
1.8.2. Осмотр крылец и зонтов над входами в дом и подвалы, и над балконами и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в год
1.8.3. Осмотр входных дверей, проверка технического состояния притворов, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	1 раз в год
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок: Осмотр перегородок с целью выявления повреждений и нарушений. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки: 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	1 раз в год
1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Осмотр полов в целях выявления повреждений поверхностного слоя полов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз
1.12. 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. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	1 раз
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1. Техническое обслуживание и управление оборудованием системы вентиляции	

2.1.1. Плановые осмотры системы вентиляции и выявление всех неисправностей системы.	2 раза в год
2.1.2. Регулирование вентиляционной системы в зависимости от климатических изменений температуры воздуха и сильных ветров.	2 раза в год
2.1.3. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	1 раз в год
2.1.4. Замена сломанных вытяжных решеток и их крепление, 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	По мере необходимости
2.1.5. Пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений	1 раз в год
2.1.6. Пылеуборка и дезинфекция вентиляционных каналов	1 раз в 3 года
2.1.7. Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год
2.1.8. Антикоррозийная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов	1 раз в три года
2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и водоподкачки	
2.2.1. Проверка исправности и работоспособности оборудования на индивидуальном тепловом пункте и водоподкачке	2 раза в год
2.2.2. Выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и водоподкачке	1 раз в год
2.2.3. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	240 раз в году
2.2.4. Гидравлические и тепловые испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения	2 раза в год
2.2.5. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.2.6. Проверка работоспособности устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	2 раза в год
2.2.7. Обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	240 дней в году
2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
2.3.1. 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).	2 раза в год
2.3.2. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	3 раза в неделю
2.3.3. Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2 раза в год
2.3.4. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	10 раз в год
2.3.5. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	2 раза в год
2.3.6. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	2 раза в год
2.3.7. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	2 раза в год
2.3.8. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.3.9. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления: - наружный осмотр трубопровода. Установка заглушки и манометра. Присоединение гидравлического пресса к водопроводу. Наполнение отдельных частей системы водой до заданного давления - окончательная проверка при сдаче системы. Наполнение системы в целом до заданного давления. Осмотр и проверка системы. Снижение давления и	1 раз в год

устранение дефектов. Опрессовка системы. Снятие заглушек, манометра и отсоединение пресса	
2.3.10. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
2.3.11. Удаление воздуха из системы отопления	16 раз в год
2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	
2.4.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.). Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. Измерение сопротивления изоляции сетей. Подключение прибора электропроводки и изоляции. Измерение сопротивления и запись показаний прибора. Отключение прибора от электропроводки и изоляции. Очистка щита электропанели от пыли и грязи, устранение повреждений. Очистка контактов рыве, регулировка контактов рыве по необходимости, проверка свободного хода механического привода и электромагнита, очистка клемных соединений.	1 раз в год
2.4.2. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в местах общего пользования, на лестничных клетках. Осмотр вводных распределительных устройств. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации	2 раза в год
2.5. Техническое обслуживание лифта	
2.5.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Ежедневно
2.5.2. Проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов, техническое обслуживание и ремонт электрических установок лифтов.	1 раз в месяц
2.5.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов.	Круглосуточно
2.5.4. Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
2.6. Техническое обслуживание систем автоматической установки пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации людей при пожаре, дымоудаления, внутреннего противопожарного водоснабжения	
2.6.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	1 раз в год
2.6.2. Техническое обслуживание систем автоматической установки пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации людей при пожаре, дымоудаления, внутреннего противопожарного водоснабжения, определение работоспособности оборудования и элементов систем, контроль и обеспечение исправного состояния систем. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц
2.7. Техническое обслуживание и ремонт системы ограничения доступа: профилактический осмотр и ремонт оборудования, при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц
2.8. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	По мере необходимости
3.1. Сухая и влажная уборка лифтовых кабин:	
3.1.1. Подметание пола кабины лифта с предварительным его увлажнением	3 раза в неделю
3.1.2. Мытье пола кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора	3 раза в неделю
3.1.3. Протирка стен и дверей кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора	2 раза в месяц
3.1.4. Мытье стен и дверей кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора	2 раза в месяц
3.2. Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов:	
3.2.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю

3.2.3. Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю
3.2.4. Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
3.3. Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов:	
3.3.1. Дверей	2 раза в год
3.3.2. Перил	1 раз в год
3.3.3. Отопительных приборов (радиаторов), подоконников	2 раз в год
3.3.4. Плафонов	2 раза в год
3.3.5. Почтовых ящиков	2 раза в год
3.3.6. Шкафы для электрощитков и слаботочных устройств	1 раз в год
3.3.7. Обметание пыли с потолков и стен	2 раз в год
3.3.8. Мытье окон	2 раза в год
4.1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года	
4.1.1. Очистка от наледи и льда крыш и люков пожарных колодцев, уборка территории от свежевыпавшего снега, от уплотненного снега, очистка территории от наледи, сметание снега со ступенек и площадок	5 раз в год
4.1.2. Уборка от мусора урн, установленных возле подъезда	По мере необходимости
4.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
4.2.1. Подметание и уборка придомовой территории:	96 раз в год
4.2.2. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	По мере необходимости
4.2.3. Промывка урн шлангом	6 раз в год
4.2.4. Уборка газонов	90 раз в год
4.2.5. Покос травы на газонах придомовой территории	6 раз в год
4.2.6. Уход за ступенями и площадками перед входом в подъезд:	
подметание ступеней и площадок	3 раза в неделю
мытьё ступеней и площадок	1 раз в месяц
уборка отмосток	182 раза в год
5. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов.	365 раз в год

Директор ООО Управляющая Компания



В.И.Борисов