**Перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом**

**по адресу: ЛО, п.Мурино, Привокзальная пл., д.5А, корп.4**

**Услуги, оказываемые Обществом в отношении общего имущества собственников помещений в МКД**

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

е) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

ж) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

з) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

|  |  |
| --- | --- |
| [**Периодичность работ и описание содержания каждой работы**](http://gks1vyb.ru/index/periodichnost_rabot/0-94) | |
|  |  |
| **Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной системы** | **Периодичность** |
| Внешний осмотр составных частей системы ( приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, правильности соединения проводов. | Ежемесячно |
| Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе | Ежемесячно |
| Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный | Ежемесячно |
| Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации, электропроводки питания) | Ежемесячно |
| Профилактические работы | Ежемесячно |
|
| Проверка работоспособности системы | Ежемесячно |
|
| Ведение журнала регистрации работ, графика проведения работ | Во время всего периода обслуживания |
|  |  |
| **Шлейф сигнализации.** | ежемесячно |
| **Проверка технического состояния:** |
| - внешний осмотр соединительных линий, разветвительных коробок, контрольных розеток и гибких переходов; |
| - контроль целостности, экранирования провода, отсутствие перемычек (закороток), вставок другого типа провода; |
| - удаление пыли, грязи, перемычек, скруток, провесов проводов; |
| -контроль наличия крышек на коробках и розетках, пломб или печатей на них, правильности и качества соединения проводов, |
| наличия технологического запаса проводов; |
| - контроль состояния звуковых и световых оповещателей; |
| - проверка состояния электропроводки питания, качества соединения проводов и кабелей в распределительных щитах электропитания, оповещателях, выключателях; |
| - проверка надежности крепления проводов и кабелей; |
| - контроль соответствия типа (номинала) выносного элемента. |
| **Проверка работоспособности:** |
| -контроль режима «короткое замыкание»; |
| -контроль режима « обрыв» |
| Ведение экплуатационно-технической документации. |
|  |  |
| **Извещатели** | ежемесячно |
| Внешний осмотр: |
| -проверка надежности крепления извещателя (блока извещателя) |
| -чистка корпуса извещателя (блока извещателя) от пыли, грязи влаги, устранение механических повреждений корпуса; |
| -контроль наличия крышек на клеммных колодках, колодках, пломб или печатей на них; |
| -проверка технического состояния источника питания (резервного); |
| -проверка исправности органов управления; |
| -проверка соответствия номинала и исправности предохранителя; |
| -проверка надежности крепления проводов на клеммных колодках |
| Проверка конфигурации зоны обнаружения извещателя и его чувствительности: |
| - проверка правильности установки извещателя; |
| -контроль площади охраняемой зоны и чувствительности извещателя (блока извещателя) |
| -контроль границ (дальности) зоны обнаружения; |
| проверка отсутствия отдельных участков зоны обнаружения радиоволновых извещателей за пределами охраняемого помещения; |
| -проверка отсутствия « мертвых зон» в зоне обнаружения извещателя (блока извещателя),режима «усиления». |
| Проверка работоспособности извещателя при питании от основного и резервного источников питания: |
| -контроль режимов работы извещателя (блока извещателя) «тревога» и «дежурный режим»; |
| -проверка времени задержки выдачи извещателем сигнала «тревога»; |
| -проверка прохождения сигнала «тревога» на приемную аппаратуру. |
| Проверка работоспособности, конфигурации зоны обнаружения извещателя и его чувствительности при граничных значениях величены напряжения сети переменного тока. |
| Ведение эксплуатационно-технической документации |
|  |  |
| **Приемно-контрольные приборы.** | ежемесячно |
| Внешний осмотр: |
| -проверка надежности крепления прибора; |
| -чистка корпуса от пыли, грязи, устранения механических повреждений корпуса; |
| -проверка технического состояния источника питания (резервного); |
| -проверка исправности органов управления; |
| -контроль исправности элементов индикации; |
| -проверка соответствия номинала и исправности предохранителя; |
| -контроль наличия крышек на клеммных колодках, пломб или |
| печатей на них и на корпусе прибора; |
| -проверка надежности крепления проводов на клеммных колодках и разъемах. |
| Проверка работоспособности прибора при питании от сети переменного тока и резервного источника питания: |
| -«Дежурного режима, а также режима «Внимание» для панелей контрольных; |
| -режима «Тревоги» при коротком замыкании и обрыве шлейфа; |
| -длительности времени задержки на вход и \ или выход при их наличии; |
| -длительности работы звукового и светового оповещателей; |
| -сохранения работоспособности прибора при переходе на резервное питание и обратно. |
| Проверка работоспособности при граничных значениях величины напряжения сети переменного тока. |
| Контроль правильности программирования режимов работы. |
| Ведение эксплуатационно-технической документации. |
|  |  |
| **Источники постоянного тока, резервные источники питания.** | ежемесячно |
| Внешний осмотр: |
| -проверка надежности крепления источника питания; |
| -чистка поверхности источника питания от пыли, грязи, влаги, устранение механических повреждений корпуса; |
| -проверка исправности органов управления; |
| -проверка соответствия номинала и исправности предохранителя; |
| Проверка условий эксплуатации аккумуляторных батарей: |
| -температуры, влажности и загрязненности воздуха; |
| -контроль выполнения требований по размещению; |
| -отсутствие посторонних шумов и запахов; |
| -проверка чистоты вентиляционных решеток и очистка их при необходимости. |
| Проверка работоспособности источника питания: |
| -при питании от сети переменного тока; |
| -при питании от резервного источника. |
| Проверка работы вентиляторов охлаждения, визуальный контроль вибрации, определение дефектов. |
| Измерение электрических параметров источника питания: |
| -величины выходного напряжения; |
| -величины тока срабатывания автоматической защиты от перегрузки. |
| Проверка работоспособности при граничных значениях величины напряжения сети переменного тока. |
| Проверка сохранения работоспособности источника питания при переходе на резервное питание и обратно. |
| Проверка и при необходимости регулировка величены напряжения аккумуляторных батарей. |
|  |  |
| **Кабель типа ПВС.** | ежемесячно |
| Проверка технического состояния: |
| -внешний осмотр соединительных линий, соединительных коробок; |
| - контроль целостности экранирования провода; |
| - отсутствие вставок другого типа провода; |
| -удаление пыли, грязи, перемычек, скруток, провисов кабелей; |
| -контроль наличия крышек на соединительных коробках правильности и качества соединения проводов; |
| -наличия технологического запаса проводов. |
| Проверка состояния электропроводки питания: |
| -качества соединения кабелей питания в распределительных щитах; |
| -проверка надежности крепления кабелей питания. |
| Проверка электрических параметров: |
| -контроль величины сопротивления изоляции кабелей; |
| -контроль величины сопротивления кабелей. |
| Ведение экплуатационно-технической документации. |

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость на 1 кв. м.  (руб. в мес.) | 1,21 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Текущее обслуживание и текущий ремонт лифтов** | **Периодичность** | |
| Содержание лифтов |  | |
| Плановые и внеплановые осмотры лифтов, проверка работы приборов безопасности | в зависимости от вида технического обслуживания | |
| Учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифтах и анализ причин возникновения инцидента, аварии на лифте, принятие мер по устранению причин и профилактике | постоянно | |
| Вывешивание в кабине лифта или доступном месте: | по мере необходимости для постоянного наличия информации | |
| - правила пользования лифтом; |
| - номера телефонов для связи с обслуживающим персоналом и аварийной службой; |
| - сведения о грузоподъемности лифта, вместимости (количество человек), фирме-изготовителе и заводском номере |
| Техническое обслуживание лифтов |  | |
| (обеспечение бесперебойной и безопасной работы лифтов) |
| Ежесменное техническое обслуживание (ЕТО): | один раз в смену | |
| смена перегоревших эл. лампочек в кнопках вызова, в кабине и машинном помещении лифта; |
| уборка мусора в приямке и на кабине лифта; |
| - проверка точности остановок кабины на этажах; |
| - осмотр вызывных аппаратов; |
| - ежесменная проверка ЛДСС (линейно-диспетчерской системы связи) |
| **Текущие ремонты период. 1 раз в м-ц (ТР):** | один раз в месяц или сразу после несанкционированной поломки | |
| вывешивание предупредительных плакатов |
| - осмотр панели управления; |
| - осмотр тормозного устройства; |
| - проверка уровня масла в редукторе; |
| - осмотр канатов и состояния подвесок; |
| - осмотр выключателей концевых; |
| - осмотр электродвигателя лебедки; |
| - осмотр переключателей этажных; |
| - осмотр башмаков кабины и противовеса; |
| 0смотр противовеса. |
| - осмотр аппарата вызывного; |
| -осмотр раздвижной двери шахты; |
| - осмотр направляющих кабины и противовеса; |
| - осмотр купе кабины; |
| -осмотр поста управления кнопочного; |
| - проверка подвижного пола кабины; |
| - осмотр привода дверей и дверей кабины; |
| ремонт ограждения шахты. |
| осмотр натяжного устройства |
| - уборка оборудования в машинном(блочном) помещении и приямке лифта |
| сделать запись в Журнал ТР |
| В состав работ влючаются работы, выполняемые при проведении ежесуточных осмотров |
| **Текущие ремонты период. 1 раз в квартал(ТР-1):** | один раз в месяц или сразу после несанкционированной поломки | |
| **Вводное устройство:** |
| подтянуть соединения проводов; |
| отрегулировать зазоры в пинцетах; |
| зачистить контактные соединения; |
| звменить защитную смазку; |
| очистить от пыли; |
| **Шкаф управления (НКУ), ящик управления вызовами, трансформаторы:** |
| очистить от пыли; |
| проверить легкость и запас хода подвижных частей контакторов и реле отключением от руки при отулюченном главном рубильнике и автомате защиты(при обнаружении дефектов отремонтировать или заменить) |
| проверить крепление проводов, надежность электрических контактов ив местах присоединения силовых проводов к электродвигателю и тормозному магниту (при необходимости произвести подтяжку креплений); |
| протереть закопченые контакты мягкой салфеткой, смоченной в бензине (напильник 2820-0005 ГОСТ 1465-69 применять только в случае сильного подгорания контакта контакторов в цепи электродвигателя лебедки) |
| **Лебедка:** |
| Тормозное устройство |
| осмотреть тормоз, убедившись в отсутствии повреждений его составных частей, при необходимости заменить; |
| очистить от загрязнений, при засаливании накладок- очистить и промыть шкив; |
| проверить и подтянуть крепления; |
| проверить и отрегулировать зазоры; |
| произвести смазку осей шарнирных соединений. |
| Редуктор |
| отрегулировать уровень масла; |
| проверить отсутствие течи масла в местах установки крышек валов, три необходимости произвести замену манжетов; |
| проверить крепление штурвала на валу |
| Канатоведущий шкив |
| очистить от грязи, осмотреть, подтянуть крепления; |
| проверить износ ручьев, при необходимости - проточить или заменить. |
| Электродвигатель |
| очистить от пыли и грязи; |
| проверить крепления и надежность заземления корпуса; |
| подтянуть крепления подшипниковых щитов; |
| проверить центровку. |
| **Ограничитель скорости** |
| проверить состояние крепежа, внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить, смазать, отремонтировать или заменить); |
| проверить износ ручья шкива; |
| проверить состояние составных частей, деталей и элементов |
| **Конечный выключатель** |
| проверить действие отводки рычага; |
| проверить и отрегулировать установку упоров, обеспечивающих срабатывание KB при прохождении кабины последнего этажа; |
| провести техническое обслуживание электрического контакта; |
| очистить от пыли и грязи, произвести замену смазки, подтянуть соединения. |
| **Тяговые канаты** |
| очистить от загрязнений и излишней смазки, проверить состояние на износ и обрыв; |
| при вытяжке - перепасовать; |
| произвести смазку маслом Н-3OA ГОСТ 20799-88. |
| **Противовес** |
| проверить состояние крепежа внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить, смазать, отремонтировать или заменить); |
| отрегулировать смещение грузов в раме противовеса (не более 5 мм); |
| проверить зазоры между вкладышами башмаков и направляющими, при необходимости вкладыши заменить. |
| **Кабина** |
| Подвеска кабины |
| очистить от пыли и грязи; |
| проверить состояние составных частей и крепления; |
| проверить и отрегулировать балансир; |
| проверить совместную регулировку рамки и контакта СПК |
| Верхние башмаки |
| очистить от пыли и грязи; |
| проверить состояние составных частей и крепления; |
| проверить зазоры между вкладышами башмаков и направляющими, при необходимости вкладыши заменить; |
| проверить наличие смазки в смазывающих аппаратах |
| Механизм ловителей |
| очистить от пыли и грязи; |
| проверить состояние составных частей и крепления; |
| проверить зазоры между вкладышами башмаков и направляющими, при необходимости вкладыши заменить; |
| произвести смазку осей, шарниров, клиньев (ЛИТОЛ-24 ГОСТ 2115-87).. |
| Электропроводка верха кабины |
| очистить от грязи и пыли; |
| проверить состояние кабеля и заземления |
| проверить крепление кабеля и контрольные соединения. |
| Купе и двери кабины |
| проверить и подтянуть крепления купе каркаса; |
| очистить от пыли и грязи кнопочный пост, зачистить контакты, заменить вышедшие из строя лампы. |
| Двери кабины |
| очистить составные части от грязи и пыли; |
| проверить крепление крышек, роликов, кареток, створок с каретками, башмаков к створкам; |
| произвести смазку элементов; |
| произвести проверку регламентированных зазоров; |
| отрегулировать взаимное положение водила и кареток; |
| проверить отсутствие течи масла из редуктора привода, при необходимости заменить манжеты; |
| проверить уровень масла в редукторе; |
| проверить надежность работы замка дверей кабины |
| Низ кабины |
| очистить составные части от грязи и пыли; |
| произвести проверку регламентированных зазоров |
| проверить работу подвижного пола на 15 кг |
| Двери шахты и электроаппараты в шахте |
| очистить от пыли и грязи; |
| проверить состояние крепежа внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить, смазать, отремонтировать или заменить); |
| произвести проверку регламентированных зазоров; |
| проверить работу запирающих устройств дверей шахты; |
| проверить крепление проводов к электроаппаратам, работу электрических контактов, неисправные - заменить. |
| **Приямок** |
| очистить натяжное устройство от пыли и грязи |
| отрегулировать горизонтальность рычага натяжного устройства, при необходимости - пере пасовать трос ограничителя скорости. |
| **Все работы совмещать с работами, проводимыми 1 раз в месяц** |
| **ТР-2 с перидичностью 1 раз в полгода** | 1 раз в 6 месяцев | |
| - Вводные устройство; |
| отрегулировать зазоры в пинцетах; |
| проверить легкость хода ручки. |
| Шкаф управления (НКУ), ящик управления вызовами, трансформаторы |
| проверить легкость и запас хода подвижных частей контакторов и реле (при обнаружении дефектов отремонтировать или заменить) |
| проверить крепление магнитопроводов трансформаторов. |
| Лебедка |
| проверить износ накладок тормоза (замена при износе до 2 мм); |
| проверить износ червячной пары (поворот червяка в пределах бокового зазора не должна превышать **17 °);** |
| проверить крепление полумуфты на валу редуктора; |
| проверить крепление полумуфты на вау электродвигателя, состояние других втулок (негодные - заменить); |
| проверить состояние сварных швов рамы лебедки |
| Ограничитель скорости |
| проверить работу при превышении номинальной скорости (при необходимости отрегулировать или заменить). |
| Направляющие кабины и противовеса |
| очистить от пыли и грязи; |
| проверить состояние крепежа внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить, смазать, отремонтировать или заменить); |
| проверить штихмас (не более ± 2 мм). |
| Двери шахты |
| отрегулировать зазоры между створками и порогами. |
| Противовес |
| Проверить состояние крепежа внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить окрасить, смазать, отремонтировать или заменить |
| Кабина |
| проверить действие блокировочного выключателя устройства контроля слабины тяговых канатов; |
| проверить действие блокировочного выключателя ловителей; |
| отрегулировать работу механизма ловителей; |
| отрегулировать зазоры; |
| отрегулировать зазоры между створками и порогами; |
| проверить износ червячной пары привода дверей. |
| проверить действие блокировочного выключателя натяжного устройства; |
| пружины буфера кабины и противовеса очистить от грязи и пыли, убедиться в их целостности, негодные заменит; |
| проверить зазоры между буферами и опорной плитой противовеса, при необходимости перепасовать тяговые канаты; |
| проверить состояние заземляющих устройств. |
| Все работы совмещать с работами, проводимыми 1 раз в три месяца |
| **ТР-3 с периодичностью 1 раз в год** | 1 раз в год | |
| посадка кабины на ловители |
| снятие кабины с ловителей |
| проверка исправности работы ограничителя скорости (ОС) |
| замена конденсаторов на вводное устройство |
| опробование работы лифта в режимах: |
| нормальный режим (пуск лифта от кнопок «вызова» и «приказа») |
| Нормальный режим (пуск лифта от кнопок «вызова» и «приказа») |
| управление из машинного помещения |
| восстановление эстетического состояния купе кабины лифта (устранение царапин и надписей, не относящихся к эксплуатации лифта, обновление надписей телефонов аварийной службы). |
| установка и ремонт металлических дверей на входы в машинные помещения лифтов (долевое участие). |
| Установка на дверях машинных помещений замков повышенной надежности. |
| **Все работы совмещать с работами, проводимыми 1 раз в полгода** |
| **Техническое обслуживание комплекса диспетчерского контроля:** | постоянно, согласно графику | |
| - осмотр контактов РКД, РКД-1, РДК, включенных в цепи ЛДСС; |
| - осмотр клеммных коробок ЛДСС в машинных помещениях, соединительных разъемов к переговорным кабинным устройствам (ПКУ) и подвесных кабелей ЛДСС в шахтах лифтов; |
| - проверка работоспособности цепей сигнализации; |
| - проверка работоспособности цепей связи; |
| - устранение выявленных при осмотре повреждений и неисправностей |
| Текущий ремонт лифтов (восстановление работоспособности лифтов и поддержание его эксплуатационных показателей) |  | |
| Ремонт узлов и деталей, устранение неисправностей, выявленных при выполнении ЕТО | по мере необходимости | |
| Ремонт узлов и деталей, устранение неисправностей, выявленных при выполнении ТО-1; пуско-наладочные работы | по мере необходимости | |
| Ремонт узлов и деталей, устранение неисправностей, выявленных при выполнении ТО-2; пуско-наладочные работы | по мере необходимости | |
| Ремонт и наладка составляющих комплекса диспетчерского контроля, выявленных при техническом обслуживании ЛДСС | по мере необходимости | |
| Замена быстроизнашивающихся деталей | по мере необходимости | |
| **Техническое освидетельствование лифтов:** | | |
| - периодическое; | 1 раз в год по графику; | |
| - частичное | по мере необходимости | |
| **Аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов** | | |
| Круглосуточное диспетчерское обслуживание | | постоянно |
| а) ликвидация сбоев в работе лифтов и комплекса диспетчерского контроля; | | круглосуточно |
| б) проведение работ по освобождению пассажиров и остановившихся лифтов и пуск остановившихся лифтов в работу | |
| Обеспечение электроэнергией электрооборудования лифтов, содержание в исправном состоянии электропроводки и предохранительных устройств для главного рубильника в машинном помещении лифта | | круглосуточно, по мере поступления от энергоснабжающей организации |
| Страхование риска ответственности за применение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте | | 1 раз в год |
| Производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности | | постоянно |
| Выполнение предписания Госгортехнадзора России и его должностных лиц | | по мере получения предписания |

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость на 1 кв. м.  (руб. в мес.) | 3,43 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Аварийно - диспетчерское обслуживание МКД** |  |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание | круглосуточно |
| Локализация аварийных ситуаций путем: | круглосуточно |
| - срочной ликвидации засоров инженерной системы водоотведения (канализации); |
| - устранения аварийных повреждений инженерных систем водоснабжения, водоотведения (канализации) и отопления; |
| - ликвидации повреждений системы электроснабжения; |
| ликвидации повреждений системы газоснабжения |
| Сопутствующие работы по ликвидации аварий: откачка воды из подвала, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков инженерных систем отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнен | по мере необходимости |
| Обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций путем ограждения опасных зон или принятия иных мер в соответствии с законодательством | по мере необходимости с 17 – 00 до 8 – 00 в будние дни, круглосуточно в выходные и праздничные дни |
| Прием и регистрация диспетчерской службой заявок с выяснением их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении специалистов на места аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой техни | постоянно |
| Громкоговорящая (двухсторонняя) связь с абонентами (пассажирами лифтов, организациями по обслуживанию жилищного фонда, объектами другого инженерного оборудования, установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности; | постоянно |
| Обеспечение функционирования сигнализации при открывании дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, щитовых. | постоянно |
| Стоимость на 1 кв. м.  (руб. в мес.) | 3,57 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управление многоквартирным домом** | ежедневно в течение недели за исключением двух выходных и праздничных дней |
| Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг нанимателям помещений жилого дома и собственникам помещений | постоянно |
| Принятие управляющей организацией жилого дома в управление или его вывод из управления | по мере необходимости |
| Ведение технической документации и базы банка данных по объектам жилищного фонда, составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей | постоянно |
| Анализ сложившегося состояния находящегося в управлении жилищного фонда, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилищного фонда и снижению расходов по его содержанию | постоянно |
| Планирование работ по ремонту и модернизации жилого дома | постоянно |
| Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов | постоянно |
| Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием подрядными организациями | постоянно |
| Контроль и обеспечение работ по подготовке к сезонным условиям эксплуатации | постоянно |
| Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Актирование выполненных работ, актирование фактов невыполнения договорных обязательств | постоянно |
| Ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту | постоянно |
| Предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства | по мере необходимости |
| Осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также вызвавших их причин | постоянно |
| Консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами | постоянно |
| Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг | постоянно |
| Применение штрафных санкций к подрядчикам, осуществляющим работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами | постоянно |
| Расчет финансового плана по комплексу ЖКУ по жилищному фонду, обслуживаемому управляющей организацией, контроль за его выполнением | постоянно |
| Анализ расходов по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда, а также анализ потребления населением коммунальных услуг, прочих расходов и доходов | постоянно |
| Разработка предложений по коррек-тировке размеров платы по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда | по мере необходимости |
| Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилищный фонд и поставщиками коммунальных услуг | постоянно |
| Контроль за выполнением договорных обязательств, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг, обеспечение соблюдения законодательства о труде | постоянно |
| Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам управления | постоянно |
| Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон | постоянно |
| Выполнение в установленном порядке расчета размера платы за предоставленные коммунальные услуги | постоянно |
| Обеспечение определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом права на льготы и предоставленных субсидий | постоянно |
| Проведение перерасчета размера платы за предоставленные коммунальные услуги: | постоянно |
| - при изменении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения и тарифов на коммунальные услуги; |  |
| - за период временного отсутствия потребителя в занимаемом помещении (при отсутствии индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, электрической энергии) |  |
| - в случае ненадлежащего качества управления, содержания и ремонта жилищного фонда, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность; |  |
| - в случаях предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в представлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилакт |  |
| - при введении дополнительных льгот или их отмене; |  |
| - при изменении размера субсидий; |  |
| при уточнении показаний приборов учета |  |
| Выполнение непосредственно при обращении потребителя проверки правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты, правильности начисления и неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по рез | каждое обращение |
| Выставление платежных документов (счетов) для внесения платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги | постоянно |
| Сбор, хранение и обработка информации о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги | постоянно |
| Организация расчетно-кассового обслуживания | постоянно |
| Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков | постоянно |
| Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги | постоянно |
| Начисление пени в установленном договором согласно законодательству размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги | постоянно |
| Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности | постоянно |
| Работа с потребителями по ликвидации задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученно | постоянно |
| Рассмотрение обращениий, в том числе предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда и качеству предоставляемых к | постоянно |
| Подготовка ответов на поступившие обращения в сроки, определенные действующим законодательством | постоянно |
| Прием показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета объема потребления коммунальных ресурсов различными способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений об этих показаниях (телефон, сеть Интернет и др | ежемесячно |
| Проведение проверок состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета объема потребления коммунальных ресурсов и достоверность переданных сведений об их показаниях | не чаще 1 раза в квартал |
| Занесение показаний коллективных (общедомовых) приборов учета объема потребления коммунальных ресурсов в журнал учета показаний этих приборов учета | ежемесячно |
| Планирование и осуществление мер по предупреждению черезвычайных ситуаций на обслуживаемой территории. Обеспечение и поддержание в готовности к примнению объектовых сил и средств гражданской обороны и черезвычайных ситуаций | постоянно |

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость на 1 кв. м.  (руб. в мес.) | 1,99 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Уборка лестничных клеток** | **Периодичность** |
| влажное подметание лестничных клеток и маршей нижних двух этажей | 5 раз в неделю до второго этажа 1 раз в неделю выше второго этажа |
| мытье лестничных площадок и маршей | 2 раз в месяц |
| мытье окон | 1 раза в год |
| влажная протирка дверей подъездов, подоконников, перил, отопительных приборов, почтовых ящиков | 2 раза в год |
| влажная протирка стен, плафонов, потолков кабины лифта; | 2 раза в месяц |
| Стоимость на 1 кв. м.  (руб. в мес.) | 1,80 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Работы по уборке придомовой территории** | **Периодичность** |
| **зимний период:** | |
| подметание свежевыпавшего снега | 2 раза в неделю |
| посыпка территории песком | 25 раз в сезон |
| подметание территории в дни без снегопада | 2 раза в неделю |
| очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| уборка контейнерных площадок и прилегающей территории в радиусе 5 метров | 1 раз в сутки |
| **летний период:** | |
| подметание территории | 1 раз в неделю |
| уборка газонов от мусора | 76 раз в сезон; |
| окос газонов | 2 раз в сезон |
| очистка отмосток от растительности. | 1 раз в месяц |
| уборка контейнерных площадок и прилегающей территории в радиусе 5 метров | 1 раз в сутки; |
| обрезка кустарников и уборка самосева на придомовой территории | 1 раз в год |
| Стоимость на 1 кв. м.  (руб. в мес.) | 3,14 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч:** |  |
| Работы выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.: |  |
| Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания | 2 раза в год |
| Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения | 2 раза в год |
| Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов | 2 раза в год |
| Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений | 4 раза 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 | 4 раза в месяц |
| Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. | 4 раза в месяц |
| Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.: |  |
| 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 | 2 раза в 3 года |
| 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 | 2 раза в 3 года |
| Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен | 2 раз в 3 года |
| В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.: | 2 раза в год |
| Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний | 2 раза в год в ходе осеннего осмотра |
| Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры | 2 раза в год в ходе осеннего осмотра |
| Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия | 2 раза в год в ходе осеннего осмотра |
| При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.: |  |
| Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали | 2 раза в год |
| Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона | 2 раза в год |
| Контроль состояния металлических закладных деталей | 2 раза в год |
| При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.: |  |
| Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин | 2 раза в год |
| Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне | 2 раза в год |
| При выявления повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.: |  |
| Проверка кровли на отсутствие протечек | 2 раза в год |
| Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше | 2 раза в год |
| 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 чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока | 2 раза в год |
| Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах | 2 раза в год |
| 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 | 4 раза в год |
| Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 4 раза в год |
| Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | По мере необходимости |
| Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными 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 выявление нарушений приводящим к протечкам – незамедлительное их выполнение. В остальных случаях выявления повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.: |  |
| Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | 2 раза в год |
| Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях | 2 раза в год |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.: |  |
| Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков | 4 раза в год |
| Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды | 4 раза в год |
| Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках | 4 раза в год |
| Контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами | 4 раза в год |
| Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) | 4 раза в год |
| При выявления повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу | По мере необходимости |
| Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях | 2 раза в год |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.: |  |
| 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 | 2 раза в год |
| Проверка звукоизоляции и огнезащиты | 2 раза в год |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - 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 |
| При выявления повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий восстановительных работ | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.: |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов, в т.ч.: |  |
| Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода | 4 раза в месяц |
| Незамедлительное устранение засоров при выявлении | По мере необходимости |
| Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования | 2 раза в неделю |
| При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления, в т.ч.: |  |
| Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем | 4 раза в год |
| Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них | 2 раза в год |
| 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 | 2 раза в год |
| Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов | 2 раза в год |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, в т.ч.: |  |
| Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | 2 раза в год |
| Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | 2 раза в год |
| 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 | 8 раз в год |
| **Эксплуатация коллективных приборов учета используемых ресурсов** | **периодичность оказания** |
| Техническое обслуживание ТО-1: | 2 раза в месяц |
| - внешний осмотр приборов учета; |
| - проверка крепления приборов по месту их установки; |
| - проверка наличия пломб и маркировки приборов; |
| - проверка наличия смазки на шпинделях задвижек, при необходимости смазать; |
| - проверка состояния гильз датчиков температуры, при необходимости очистка их от грязи и заливка масла; |
| - чистка фильтров; |
| - устранение при необходимости течи на узлах учета; |
| - проверка целостности изоляции электропроводки, при необходимости восстановление изоляции, частичная замена электропроводки; |
| - проверка целостности ламп осветительной температуры, замена сгоревших ламп; |
| - просмотр в архиве тепловычислителя параметров (температура, расход) теплоно- сителя и воды; |
| - очистка от пыли и грязи приборов учета; |
| - уборка помещения; |
| - запись в журнале о проведении технического обслуживания с указанием выполненных работ; |
| - снятие показаний приборов учета теплоснабжения, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения с предоставлением отчетных ведомостей; | 1 раз в месяц |
| - проверка погрешностей программы вторичных приборов | 2 раза в месяц |
| Техническое обслуживание ТО-2: | 1 раз в квартал |
| - входит перечень работ ТО-1; |
| - протяжка провисших кабелей; |
| - протяжка соединений в распределительных коробках; |
| - протяжка фланцевых соединений; |
| - внешний осмотр состояния мест соединения кабельных линий; |
| - внешний осмотр крепежа кабеля; |
| - визуальный осмотр силового кабеля |
| Техническое обслуживание ТО-3: | 1 раз в год |
| - входит перечень работ ТО-1; |
| - входит перечень работ ТО-2; |
| - демонтаж первичных и вторичных приборов учета ТС, ГВС, ХВС на государственную поверку; |
| - измерения сопротивления изоляции соединительных кабелей, в соответствии с нормами; |
| - измерения сопротивления соединительных кабелей, в соответствии с нормами; |
| - ревизия контактных соединителей кабелей; |
| - перепаковка фланцевых, резьбовых соединений первичных приборов учета ТС, ГВС, ХВС; |
| - ревизия спускных вентилей; |
| - ревизия запорной арматуры (отсекающих задвижек, шаровых кранов); |
| - нанесение антикоррозийного покрытия и окраска узлов учета; |
| - монтаж первичных и вторичных приборов учета ТС, ГВС, ХВС после поверки; |
| - программирование вторичных приборов узлов учета ТС, ГВС, ХВС; |
| - опрессовка узла учета давлением холодной воды; |
| - допуск в эксплуатацию узлов учета пред- ставителю энергоснабжающей организации с составлением акта |
| Текущий ремонт: | по мере обнаружения неисправностей с составлением дефектной ведомости и сметы |
| - замена неисправных расходомеров или ремонт установленных; |
| - замена неисправных магнитно-индукци-онных датчиков МИД; |
| - замена неисправных преобразователей температуры и давления; |
| - замена неисправных разъемов датчиков; |
| - замена неисправной запорной арматуры (кранов шаровых, задвижек); |
| - замена неисправных фильтров очистки воды, диаметром 80 мм и более; |
| - замена или ремонт неисправных вторичных приборов |
| Государственная метерологическая поверка | в соответствии с межповерочными интервалами |
| Стоимость на 1 кв. м.  (руб. в мес.) | 9,85 |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в т.ч.:  Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров | Ежедневно |
| Стоимость на 1 кв. м.  (руб. в мес.) | 2,77 |