

**Перечень работ
по управлению и техническому содержанию общего имущества многоквартирного
дома**

№ п/п	Виды работ	Периодичность
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и несущих конструкций многоквартирного дома		
1	<i>Фундаменты (элементов фундаментов, гидроизоляции и водоотвода),</i> Проверка состояния, детальное обследование. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).	Не реже 2 раз в год и по мере необходимости
2	<i>Подвальные помещения.</i> Проверка температурно-влажностного режима, состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).	Не реже 2 раз в год и по мере необходимости
3	<i>Стены в помещениях, относящихся к общему имуществу.</i> 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, 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. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).	Не реже 2 раз в год и по мере необходимости
4	<i>Перекрытия и покрытия в помещениях, относящихся к общему имуществу.</i> Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, выявление наличия, характера и величины трещин, 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. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока,	Не реже 2 раз в год и по мере необходимости

доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).

- 5 *Крыши, (кроме жилых помещений. В жилых помещениях обследование по письменному заявлению)* Проверка кровли на отсутствие протечек, выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока, проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, контроль состояния оборудования или устройств, осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации, проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи, проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение). Не реже 2 раз в год и по мере необходимости
- 6 *Лестницы в помещениях, относящихся к общему имуществу.* Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение). Не реже 2 раз в год и по мере необходимости
- 7 *Фасад* Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния входов в подъезды; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений козырьков; контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; контроль состояния входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение). Не реже 2 раз и по мере необходимости
- 8 *Перегородки в помещениях, относящихся к общему имуществу.* Выявление выбоков, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении Не реже 2 раз в год и по мере необходимости

гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).

- 9 *Внутренняя отделка в помещениях, относящихся к общему имуществу.* Не реже 2 раз в год и по мере необходимости
Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).
- 10 *Полы в помещениях, относящихся к общему имуществу.* Не реже 2 раз в год и по мере необходимости
Проверка состояния основания, поверхностного слоя. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).
- 11 *Оконные и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу.* Не реже 2 раз в год и по мере необходимости
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. В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).

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

- 1 *Мусоропровод.* Не реже 2 раза в год и по мере необходимости
Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования (по мере необходимости). В случае выявления повреждений и нарушений, организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).
- 2 *Вентиляция и дымоудаление (в МКД свыше 10 этажей)* в том числе техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, **(по решению собственников и дополнительному договору подряда с специализированной организацией).** По дополнительному договору подряда с специализированной организацией (по решению собственников) Данная услуга в тариф (приложения № 2-не входит)
Определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; 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;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

В случае выявления повреждений и нарушений , организация к устранению неисправностей

(нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).

3 *Тепловые пункты, теплоучет и водоподкачки.*

Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых пунктов и водоподкачек; профилактические работы теплообменного оборудования, проверка работоспособности и тех.обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

В случае выявления повреждений и нарушений , организация к устранению неисправностей (

нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).

Не реже 1 раза в год.

Тех.обслуживание 1 раз в квартал и по мере необходимости

4 *Система водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в помещениях, относящихся к общему имуществу.*

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); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт), **(замена- за счет собственников по дополнительному договору-подряда) оборудования и отопительных приборов (за счет собственников по дополнительному договору-подряда)**, водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, **(дренажных систем и дворовой канализации- за счет собственников по дополнительному договору подряда)** ; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.

В случае выявления повреждений и нарушений , организация к устранению неисправностей

Не реже 1 раза в год

Тех.обслуживание 1 раз в квартал и по мере необходимости

(нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).

- 5 Система теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в помещениях, относящихся к общему имуществу. Не реже 1 раза в год
Тех.обслуживание 1 раз в квартал и по мере необходимости
- Техобслуживание, испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. В случае выявления повреждений и нарушений , организация к устранению неисправностей
- (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).
- 6 Электрооборудование в помещениях, относящихся к общему имуществу. Аварийное обслуживание
Техническое обслуживание по дополнительному договору подряда с специализированной организацией-по решению собственников
Данная услуга в тариф (приложения № 2-не входит)
- Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления (по решению собственников по дополнительному договору подряда с специализированной организацией), систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода (по решению собственников по дополнительному договору подряда с специализированной организацией), лифтов (по договору подряда с специализированной организацией), установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации (по решению собственников по дополнительному договору подряда с специализированной организацией).**
- В случае выявления повреждений и нарушений , организация к устранению неисправностей
- (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).
- 7 Система газового оборудования (наружная), относящихся к общему имуществу. Не реже 1 раза в год
и по мере необходимости
- Проверки состояния системы наружного газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей наружного газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции (по решению собственников по дополнительному договору подряда с специализированной организацией, данная услуга в тариф приложения №2 -не входит), способных повлечь скопление газа в помещениях.
- В случае выявления повреждений и нарушений , организация к устранению неисправностей

(нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).

- | | | |
|---|---|---|
| 8 | <p><i>Лифт (машинные помещения), по договору подряда с специализированной организацией.</i></p> <p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта-постоянно; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов)-1 раз в год, в том числе после замены элементов оборудования. (нарушения, допущенные в строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).</p> | Техосвидетельствование и электроизмерение- 1 раз в год |
| <p>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</p> | | |
| 1 | <p><i>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек; мытье окон</i></p> | В соответствии с должностной инструкцией техслужашей |
| 1а | <p>Проведение дератизации и дезинсекции подвальных помещений</p> | Не реже 1 раза в год и по мере необходимости |
| 2 | <p><i>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, в том числе сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; механизированная уборка (при необходимости); очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.</i></p> | В соответствии с должностной инструкцией дворника |
| 3 | <p><i>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года, в том числе подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка и выкашивание газонов (2 раза в год); прочистка ливневой канализации (по мере необходимости); уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка (по мере необходимости).</i></p> | В соответствии с должностной инструкцией дворника |
| 4 | <p><i>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности в помещениях, относящихся к общему имуществу (по решению собственников по дополнительному договору подряда с специализированной организацией) - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты В случае выявления повреждений и нарушений , организация к устранению неисправностей (нарушения, допущенные в</i></p> | Не реже 1 раза в год по дополнительному договору подряда с специализированной организацией по решению собственников |

строительстве и выявленные в процессе эксплуатации в течении гарантийного срока, доводить до сведения заказчика, контролировать их исполнение).

5 Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок собственников. постоянно

6 Начисление и прием платежей, работа с бухгалтерской документацией и ее отчетностью, работа с банком, налоговой службой и ее отчетностью, составление договоров с собственниками квартир, заключение договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, ведение технической и юридической документации. постоянно

Генеральный директор (директор) _____ В.Н. Синельников

Собственник _____ (_____)