

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «КОЛОС-СЕРВИС ПЛЮС»

В.И. Медведев



**ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ООО «КОЛОС-СЕРВИС ПЛЮС»  
ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ  
ДОМОМ**

**ОСМОТРЫ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

Проведение осмотров (обследований):

N п/п	Элементы и помещения здания (объекта)	Количество осмотров в год	Примечание
1	2	3	4
1.	Крыши	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
3.	Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	1	Перед началом отопительного сезона
4.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
5.	Дымоходы кирпичные	4	Не реже 1 раза в квартал
6.	Вентиляционные каналы, дымоходы асбоцементные, гончарные, из специальных блоков жаростойкого бетона	1	Перед началом отопительного сезона
7.	Внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида работ.

## РАБОТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

N п/п	Виды работы	Периодичность и сроки исполнения
1.	Очистка кровель от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	в течение смены по мере необходимости
2.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	в течение смены
3.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток 5 суток
4.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	в течение смены по мере необходимости с принятием немедленных мер безопасности
5.	Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
6.	Устранение неплотностей в дымоходах	в течение смены
7.	Замена разбитых стекол и сорванных створок и оконных переплетов, форточек, дверных полотен во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время	в течение смены 3 суток
8.	Общестроительные работы в местах общего пользования в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением, козырьков, крылец	в течение смены по мере необходимости с принятием немедленных мер безопасности

## НАЛАДКА (ОБСЛУЖИВАНИЕ) ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

N п/п	Виды работы	Периодичность и сроки исполнения
1.	Сантехоборудование вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов чердаков: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование - устранение засоров (не по вине проживающих) внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек	1 раз в год в течение смены -" -" -"
2.	Система отопления:	-"



<ul style="list-style-type: none"> <li>- устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания</li> </ul>	<p style="text-align: center;">"-"</p>
<p>3. Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.)</p>	<p>в течение смены по мере необходимости</p>
<p>4. Восстановление функционирования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- диспетчерских систем;</li> <li>- автоматика противопожарной защиты и сигнализации</li> </ul>	<p style="text-align: center;">"-"</p>
<p>5. Восстановление работоспособности лифтов (не менее одного)</p>	<p style="text-align: center;">"-"</p>
<p>6. Устранение засоров и неисправностей мусоропроводов</p>	<p style="text-align: center;">"-"</p>
<p>7. Ремонт электрооборудования вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания);</li> <li>- ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД;</li> <li>- ремонт полугерметичной осветительной арматуры;</li> <li>- ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов;</li> <li>- смена автоматов АБ-25, переключателей пакетных ПП-М1, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельными местами электропроводки;</li> <li>- ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств;</li> <li>- устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях;</li> <li>- проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля и ванн, замеры изоляции проводов</li> </ul>	<p>1 раз в год в течение смены</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p>
<p>8. Проверка технического состояния и регулировка электроплит (стандартных) за исключением находящихся в собственности граждан</p>	<p>по графику</p> <p style="text-align: center;">"-"</p>

### РАБОТЫ АВАРИЙНОГО ХАРАКТЕРА В ЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ

К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засорение канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- выход из строя оборудования вводно-распределительных устройств; повреждения

электрокабелей; отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.  
Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- выезд специалистов на место не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);

- принятие мер по немедленной локализации аварии;

- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

При нарушениях в работе оборудования систем газоснабжения зданий и утечках газа в газопроводах и приборах вызывается аварийная газовая служба.

### **ПОДГОТОВКА К СЕЗОННОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

**Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период. Работы выполняются в период с 1 января до 25 апреля. Виды работ:**

Очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

Снятие пружин и доводчиков на входных дверях.

Консервация системы центрального отопления.

Расконсервация и ремонт поливочной системы.

Устройство дополнительной сети поливочных систем.

Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений.

Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.

Ремонт отмостков при просадках, отслоении от стен.

Укрепление домовых знаков.

Непредвиденные работы.

**Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период. Работы выполняются в период с 1 мая по 20 сентября. Виды работ:**

Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.

Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов проверенными контрольно-измерительными приборами.

Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.

Ремонт кровель. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.

Ремонт, утепление и прочистка дымовых и вентиляционных каналов.

Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений.

Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.

Устранение причин подтопления подвальных помещений.

Консервация поливочных систем.

Непредвиденные работы.

### **СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Работы, выполняемые при уборке территорий, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скольжения; удаление снега и снежно-ледяных образований, в т.ч. с крышек канализационных, газовых и пожарных колодцев.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытия; удаление мусора с газонов; уход за зелеными насаждениями, скашивание травы на газонах, удаление травы между тротуарными плитами, очистка решеток ливневой канализации, крышек канализационных, газовых и пожарных колодцев.



В осеннее время, помимо обычных уборочных работ, производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной, помимо обычных работ, расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Работы по очистке от мусора урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

Уборочные территории подразделяются по видам покрытий: усовершенствованные (асфальтированные, брусчатые), неусовершенствованные (щебеночные, булыжные) и без покрытий.

Территории классифицируются по интенсивности пешеходного движения:

- 1 класс до 50 чел./час;
- 2 класс от 50 до 150 чел./час;
- 3 класс от 150 до 500 чел./час.

Интенсивность пешеходного движения определяется по пиковой нагрузке утром и вечером на полосе тротуара шириной 0,75 м (суммарно с учетом движения пешеходов в обе стороны).

В зависимости от вида атмосферных осадков принято единое для всех территорий деление года на два периода: холодный, когда выпадают осадки преимущественно в виде снега, и теплый, когда выпадают осадки преимущественно в виде дождя.

Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий:

N п/п	Вид уборочных работ	Классы территорий		
		1	2	3
Холодный период				
1.	Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	по мере необходимости при возникновении гололедных явлений		
4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
6.	Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток
7.	Уборка контейнерных площадок	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период	1 раз в сутки
8.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки	1 раз в сутки	3 раза в сутки
Теплый период				
1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток
2.	Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток
3.	Промывка урн	-	-	2 раза в месяц

4.	Уборка газонов	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток
5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток
6.	Протирка указателей	5 раз в сезон	5 раз в сезон	5 раз в сезон
7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
8.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток

### ВЫВОЗ МУСОРА, СОДЕРЖАНИЕ КОНТЕЙНЕРОВ, КОНТЕЙНЕРНЫХ ПЛОЩАДОК

N N	Вид работ	Периодичность
1	Вывоз бытового мусора по системе не сменяемых контейнеров	Ежедневно
2	Уборка контейнерной площадки после разгрузки контейнеров	Ежедневно

### РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ НАСОСНОГО ОБОРУДОВАНИЯ И ВОДОМЕРОВ

Состав и периодичность работ по техническому обслуживанию и наладке подкачивающих насосов и водомеров.

N N п/п	Наименование и состав работ	Периодичность выполнения	Примечание
1	Проведение профилактических осмотров и работ насосного оборудования и водомеров	Ежедневно в соответствии с графиком	
2	Проведение планово-предупредительных ремонтов оборудования	2 раза в год	
3	Обеспечение устойчивого давления в водопроводе до нормативного в жилых домах посредством включения повысительных насосов	Ежедневно	
4	Обеспечение надлежащей технической эксплуатации оборудования	Постоянно	
5	Обеспечение надежной охраны и ответственность за комплектность, сохранность, работоспособность и нормальное техническое состояние всех без исключения узлов водомерного оборудования и подкачивающих насосов, целостность и сохранность пломб на водосчетчике и обводной линии в выносных станциях	Постоянно	
6	Разрабатывать и согласовывать с заказчиком планы-графики оснащения жилых домов водомерным оборудованием и обеспечивать в течение года, в соответствии с планом, их реализацию с полным изготовлением водомерных узлов	1 раз в год	
7	Снятие показателей счетчика водомера	1 раз в месяц	
8	Обеспечивать регулярную проверку приборов учета водопотребления	В соответствии с графиком	
9	Обеспечивать безусловное выполнение договорных обязательств перед предприятием-заказчиком	В течение срока действия договора	



10	Эксплуатация зданий выносных насосных станций: Проф. осмотр. Текущий ремонт зданий	2 раза в год	
11	Подготовка к эксплуатации в зимний период систем отопления выносных станций	1 раз в сезон	
12	Выполнение непредвиденных и аварийных работ	В течение 2 суток	
13	Техническое обслуживание и ремонт станочного оборудования ремонтного цеха	2 раза в год	

### РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Работы по уборке лестничных клеток в многоквартирных домах включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, обметание пыли с потолков, влажную протирку стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, шкафов для электросчетчиков, мытье окон.

Работы по уборке лестничных клеток зависят от вида оборудования, находящегося на лестничной клетке:

- при отсутствии оборудования;
- при наличии мусоропровода;
- при наличии лифта;
- при наличии лифта и мусоропровода.

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток в многоквартирных домах:

N п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	мусоропровод и лифт
1	2	3	4	5	6
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
4.	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год