

ПЕРЕЧЕНЬ И СОСТАВ РАБОТ ПО РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

(в соответствии с Постановлением от 3 апреля 2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170)

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Технический надзор		Подготовка к сезонной эксплуатации		Текущий ремонт	
				Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

I. Несущие конструкции МКД и ненесущие конструкции в местах общего пользования МКД

1.1.	Фундаменты и технические подполья	сваи, столбчатые и ленточные фундаменты, ростверк, цокольные плиты перекрытий	м.кв. подполья	Мерзлотно-технический надзор за зданиями:	здания без деформаций - 4 раза в год				
				- визуальные наблюдения за техническим состоянием конструкций "нулевых" циклов - при выявлении нарушений определение мероприятий по устранению.	здания с прогрессир. деформациями -12 раз в год				
				- определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в основании фундаментов(при наличии температурных трубок)	здания с актив.деформациями -8 раз в год (2 раза в квартал)				
				- геодезические наблюдения за вертикальными и горизонтальными перемещениями строительных конструкций	здания со стабил.деформ.- 2 раза в год				
		шпальная клети, раскрепляющие конструкции	шт	-устранение мелких неисправностей раскрепляющих конструкций, доукомплектовка клиньями, установка закладных деталей.	12 раз в год				
		цокольная забирка	кв.м.	- проверка обеспечения естественной вентиляции подполья,	1 раз в год			Перекладка отдельных участков, зашивка профлистом и т.д. до 15 % от общего объема	5 лет
		отмостка по периметру здания	кв.м.	- проверка состояния цокольных забирок, отмосток по периметру здания, Крепление существующего ограждения, открытие продухов. Осмотр лазов в техническое подполье, обеспечение ограничения доступа посторонних лиц.	1 раз в год			Ремонт или восстановление просевших и разрушенных участков отмосток до 10% от общей площади	5 лет

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
1.2.	Фасад и стены	кирпичные несущие стены	кв.м.	- визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0.00., выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности.	1 раз в год			Заделка трещин, расшивка швов, ремонт элементов угрожающих падению, перекладка отдельных участков, замена сливов, восстановление штукатурки, до 15% от общего объема.	5 лет
		панельные несущие стены	кв.м.	- визуальные наблюдения за техническим состоянием строительных конструкций выше отм. 0.00., выявление отклонений от проектных, признаков потери несущей способности, нарушение теплозащитных свойств. Выявление деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей.	1 раз в год			Заделка выбоин и трещин до 15 % от общей площади фасада	5 лет
		фасад	кв.м.	- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов,	1 раз в год			Герметизация межпанельных швов до 25 % от общего объема швов здания	8 лет
				- выявление ослаблений элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках.	1 раз в год				
		дверные заполнения	шт	-контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)	4 раза в год			Смена , восстановление отдельных элементов; частичная замена дверных заполнений, смена дверных приборов.	5 лет
		крыльца	шт	- контроль состояния элементов крылец и козырьков над входами в здание	1 раз в год			Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление ограждений	5 лет
1.3.	Перекрытия	деревянные чердачные	кв.м.	- выявление нарушений условий эксплуатации, наличие прогибов, трещин, целостности деревянных элементов и мест их опирания . Проверка состояния теплоизоляции и гидроизоляции.	1 раз в год				

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
1.4.	Крыши и чердачные помещения	металлические кровли	кв.м.	- проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей. Проверка состояния анткоррозийного слоя .	1 раз в год	- проверка состояния соединений гребней и фальцев покрытий. Проверка наличия пробоин и свищей, коррозии. Промазка фальцев и свищей.	1 раз в год	Усиление элементов деревянной стропильной системы, смена отдельных стропильных ног и.др., замена покрытия отдельными листами до 20%, колпаки и зонты, ремонт слуховых окон и выходов	5 лет
				- очистка кровель от снега, сколование сосулек	по мере необходимости			Окраска покрытия 100%	5 лет
		мягкие кровли	кв.м.	- проверка состояния рулонного ковра , внутренних водостоков , при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное устранение	1 раз в год	- проверка состояния рулонного ковра, установки антен и крепления оттяжек, внутренних водостоков	1 раз в год	Ремонт верхнего рулонного ковра 10%, устранение пузырей, ремонт примыканий, замена и ремонт решеток, ограждений, парапетных плит	5 лет
		чердачные помещения		- проверка кровли на отсутствие протечек, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр и навеска замков на люки и двери выхода на чердак.	1 раз в год			Восстановление стяжки чердачного перекрытия до 20%	10 лет
1.5.	<u>Помещения, относящиеся к общему имуществу МКД</u>		шт.					<u>Ремонт подъездов теплоцентров</u>	5 лет
	Подъезды, лестничные клетки, тепловые пункты, машинные помещения и пр.	перегородки, стены	кв.м.	- проверка состояния отделки помещений, выявление деформаций и повреждения несущих конструкций. Разработка плана восстановительных работ(при необходимости). При наличии угрозы обрушения элементов - устранение выявленных нарушений	1 раз в год			Заделка отверстий, восстановление штукатурки, облицовки, малярные работы	
		полы, потолок	кв.м.					Заделка выбоин , ремонт пола, потолка с окраской	
		лестничные марши, площадки	кв.м.					Ремонт ступеней, площадок	
	дверные и оконные заполнения			- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. Укрепление и установка дверных пружин, ручек.	3 раза в год	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей и оконных заполнений. Установка пружин на входных дверях.	1 раз в год	Смена , восстановление отдельных элементов; частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, остекление.	
		шт				Восстановление остекления в две нитки в местах общего пользования	по мере необходимости		
	почтовые ящики	шт						Ремонт и замена почтовых ящиков до 15% от общего количества	

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
II. Оборудование и системы инженерно-технического обеспечения МКД									
2.1.	Мусоропровод	ствол	м.п.	-проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в год				
		клапан	шт						
2.2.	Система вентиляции и дымоудаления	вентиляционные каналы	м.п.	Проверка работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.	1 раз в год				
		зонты и дефлекторы	шт						
2.3.	Теплоцентры, водомерные узлы , АУТВР	запорная арматура	шт	-постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), Проверка исправности и регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета. При наличии мелких неисправностей - их устранение. Ликвидация воздушных пробок. Снятие показаний контрольно-измерительных приборов. Проверка работоспособности трапа (прочистка и отогрев при необходимости), наладка и регулировка систем.	22 раза в год (два раза в отопительный период)	Ревизия элеваторов, запорной арматуры, набивка сальников, очистка гризевиков, поверка контрольно-измерительных приборов, проверка работоспособности трапов, ревизия насосов в водометных узлах, проверка работоспособности и наладка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, окраска трубопроводов, наличие схем, табличек.	1 раз в год	Смена запорной арматуры. Ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности. Ремонт или замена элеваторов, вышедших из строя, смена отдельных участков трубопроводов.	5 лет
		элеваторные узлы	шт						
		насосы	шт						
		контрольно-измерительные приборы	узел						
		коллективные приборы учета	шт	Проверка и техническое обслуживание могласно технического паспорта на оборудование	1 раз в 3-4 года в зависимости от модификации	Проверка согласно технического паспорта			

№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
2.4.	Система отопления	магистральные трубопроводы, стояки	м.п.	<u>В чердачных помещениях</u> проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры., Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистральных трубопроводов , теплоизоляции, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. Разработка плана восстановительных работ.	6 раз в год	<u>В чердачных помещениях:</u> - проверка исправности магистральных трубопроводов, рихтовка, ремонт изоляции, креплений, подвесок, ревизия вентилей , очистка воздухосборников, вантузов.	1 раз в год	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, секций отопительных приборов, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка трубопроводов. Теплоизоляция труб до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов	
		регулирующие краны, вентили, запорная арматура	шт.						
		приборы отопления	экм			<u>В квартирах крайних этажей:</u> - проверка герметичности трубопроводов, отопительных приборов, ревизия вентилей,устранение воздушных пробок .	1 раз в год		
						<u>На лестничных клетках:</u> - проверка исправности и при необходимости восстановление работоспособности системы отопления	1 раз в год		
						Промывка и опрессовка сетей	1 раз в год		
2.5.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение:	магистральные трубопроводы, стояки	м.п.	<u>В чердачных помещениях и технических подпольях</u> - проверка исправности запорной арматуры,трубопроводов Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах. При необходимости разработка плана восстановительных работ.Контроль исправности канализационных вытяжек.	6 раз в год	<u>В чердачных помещениях и технических подпольях:</u> -проверка исправности трубопроводов, запорной арматуры, изоляции. При выявлении повреждений - восстановление.	1 раз в год	Смена отдельных участков трубопровода (до 15 % от общей протяженности трубопроводов), запорной арматуры, установка воздушных кранов, гидравлическое испытание, промывка и дезинфекция трубопроводов. Замена внутренних пожарных кранов.Теплоизоляция труб до 15% от общей протяженности изолированных трубопроводов	
		запорная арматура	шт.			Опрессовка, промывка, дезинфекция, гидравлическое испытание трубопроводов.	1 раз в год		

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
2.6.	Электроснабжение	распределительная сеть	м.п.	Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых щитов и распределительных шкафов, силовых и осветительных установок . Мелкий ремонт электропроводки.	4 раза в год	Ревизия оборудования ВРУ и ВШ, освещения мест общего пользования и теплоцентров.	1 раз в год	Замена неисправных участков электрической сети до 15 % от общего количества.	5 лет
		вводно-распределительные устройства, этажные электрощиты	шт					Замена вышедших из строя автоматических выключателей, щитов, рубильников (в ВРУ, ВШ)	20 лет
		светильники	шт					Замена светильников мест общего пользования	15 лет
		сеть наружного освещения	м.п.						
		общедомовые приборы учета электроэнергии	шт.	Проверка и техническое обслуживание согласно технического паспорта на оборудование, ежемесячное снятие показаний приборов	проверка 1 раз в 10 лет				
2.7.	Лифты	лифтовое оборудование	шт	Согласно технического регламента обслуживания лифтов	ежемесячно				
				Работы по освобождению пассажиров из остановившегося лифта и пуск лифта в работу	по мере необходимости				
				Оценка соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования	1 раз в год				
				Оценка соответствия лифта в форме экспертизы промышленной безопасности	по истечении 25 лет, далее ежегодно				
III. Внешнее благоустройство									
3.1.	Придомовая территория	детские игровые , спортивные комплексы	шт			Проверка технического состояния детских игровых комплексов, мелкий ремонт.	1 раз в год		
		контейнеры, урны для бытового мусора	шт			Окраска ограждений крылец, детских, спортивных площадок, металлических козырьков над входом в подъезд, окраска контейнеров, урн и входных дверей до 90%.	1 раз в год		

№№ п/п	Наименование общего имущества МКД	Конструктивные элементы, оборудование	Един. измерения	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ	Перечень работ	Периодичность работ
IV. Аварийное обслуживание									
4.1.	Трудопроводы и оборудование теплоснабжения и водоотведения	регулирующие краны, вентили, запорная арматура, сантехоборудование квартирное и общедомовое, стояки теплоснабжения и др		Круглосуточное диспетчерское обслуживание и круглосуточная локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилого дома, засоров стояков канализации в жилом доме, повреждений вводно- распределительных устройств, электрокабелей.	По мере поступления заявки на неисправность				

Примечание: Указанные в настоящем Приложении услуги и работы выполняются Управляющей организацией только в отношении общего имущества многоквартирного дома, утвержденного на дату начала оказания услуг.

Управляющая организация:	От лица собственника:			
Генеральный директор ООО "СЕВЕРНЫЙ УПРАВДОМ"				
Н.К. Кутелев	Согласно реестра собственников, подписавших договор управления № 60/16 от 01.10.2016 г.			

