**План работ**

 **и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**

в многоквартирном доме, планируемых в 2019 году по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Сосновка, ул.
Ивана Маслова, дома № 5.

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг |
| **I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** |  |
| **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** |  |
| проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; |
| - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; |
| - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; |
| проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** |  |
| проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | Не реже 1 раза в неделю |
| 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; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | Не реже 1 раза в неделю |
| **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** |  |
| 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 год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 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 год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  |
| выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, 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, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:** |  |
| выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  |
| контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** |  |
| проверка кровли на отсутствие протечек; | Не реже 1 раза в неделю |
| проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 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 в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| проверка и при необходимости очистка кровли иводоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | 2 раза в неделю |
| проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | 2 раза в неделю |
| проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** |  |
| выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях. надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 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; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов, дорожного покрытия, тротуаров многоквартирных домов:** |  |
| выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; | Не реже 1 раза в неделю |
| выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; | Не реже 1 раза в неделю |
| контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, контроль состояния и восстановление дорожного покрытия, тротуаров | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: |  |
| 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 в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| проверка звукоизоляции и огнезащиты; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 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. | Не реже 1 раза в неделю |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: |  |
| проверка состояния основания, поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | Не реже 1 раза в неделю |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: |  |
| проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | Не реже 1 раза в неделю |
| при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов: |  |
| техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | Не реже 1 раза в неделю |
| проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 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 в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: |  |
| проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; | Не реже 1 раза в неделю |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | Не реже 1 раза в неделю |
| гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости, в случае выявления нарушений |
| Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: |  |
| проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | постоянно |
| контроль состояния и замена неисправных контрольно- измерительных приборов (манометров, термометров и тп); | по необходимости, в случае выхода из строя |
| восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | по необходимости, в случае выхода из строя |
| контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | по необходимости, в случае выхода из строя |
| контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем; | по необходимости, в случае выхода из строя |
| промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | по необходимости |
| промывка систем водоснабжения для удаления накипно­коррозионных отложений. | 1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: |  |
| испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | 1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | 1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| удаление воздуха из системы отопления; | 1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: |  |
| проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | 2 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | Не реже 1 раза в неделю |
| техническое обслуживание и ремонт осветительных приборов, внутреннего противопожарного водопровода, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; | Не реже 1 раза в неделю |
| III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме. |  |
| Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: |  |
| влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей. | 1 раз в неделю |
| влажная протирка подоконников, оконных решеток, элементов системы отопления (труб, радиаторов), перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | 2 раза в год |
| мытье окон; | 2 раз в год |
| очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); | 1 раз в неделю |
| проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | по необходимости, но не реже 1 раза в год |
| Работы по благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. |  |
| Устройство конструкций освещения внешней территории, устройство тротуаров, ограждений, и д.р. (объем работ определяется по согласованию с правообладателем) | Постоянно |
| **Работы по содержанию придомовой территории:** |  |
| **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:** |  |
| очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | По меренеобходимости; начало работ не позднее 3 ч. после начала снегопада |
| сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см | По меренеобходимости; начало работ не позднее 3 ч. после начала снегопада |
| очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) | 1 раз в сутки |
| очистка придомовой территории от наледи и льда | 1 раз в сутки |
| очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, иих промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | 1 раз в сутки |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки |
| **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** |  |
| подметание и уборка придомовой территории | 1 раз в сутки |
| очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома | 1 раз в сутки |
| уборка газонов | 1 раз в 2 суток |
| выкашивание газонов | по меренеобходимости, но не реже 2 раз в месяц |
| прочистка ливневой канализации | 1 раз в 7 дней |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки |
| очистка металлической решетки и приямка | 1 раз в неделю |
| **Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:** |  |
| вывоз твердых бытовых отходов | по мере накопления, незамедлительно при накоплении более 2,5 куб. метров |
| организация мест накопления бытовых отходов. | постоянно |
| сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. | постоянно |
| **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** |  |
| осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты | ежедневно |
| Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | ежедневно |
| **Иные услуги** |  |
| обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы | постоянно |
| ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке | постоянно |
| заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также осуществление контроля над выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам | по необходимости |
| подготовка предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации | по необходимости |
| начисление и сбор платы за помещение и коммунальные услуги | ежемесячно |
| взыскание задолженности по оплате жилых помещений | постоянно по наличию задолженности |
| предоставление потребителям услуг и работ, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным | постоянно |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  ***Услуги (работы) по управлению МКД*** | *постоянно* |
|  ***Текущий ремонт имущества МКД*** | *по мере необходимости* |
| ***ПЛАНИРУЕМЫЕ ДОП РАБОТЫ*** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Установка видеонаблюдения | Второй квартал |
| Установка детской игровой площадки | Второй квартал |
| Частичный ремонт кровли и дождевых стоков | Второй квартал |
| Монтаж таблиц с адресом и нумерацией дома | Второй квартал |
| Замена оконной фурнитуры | Второй квартал |
| Частичный ремонт ступеней крыльца | Второй квартал |