Приложение №1

к договору управления  
№\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества  
(примерный, в соответствии с примерным перечнем общего имущества, подлежит уточнению вместе с составом общего имущества)**

| **Услуга и (или )работа** | **Условия оказания услуги и (или) выполнения работы** | |
| --- | --- | --- |
| ***Аварийное обслуживание*** | | |
| Обеспечение устранения аварийных ситуаций в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме. | круглосуточно | |
| ***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) многоквартирного дома:*** | | |
| **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов** | | |
| Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости, с привлечением  специализированной организацией | |
| - 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 | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости, с привлечением  специализированной организацией | |
| **Работы, выполняемые по содержанию подвалов, тех. этажей** | | |
| Проверка температурно-влажностного режима и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| Проверка состояния помещений, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями | проверка 1 раз в месяц,  устранение нарушений - по необходимости | |
| Контроль за состоянием дверей, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен** | | |
| 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, устранение нарушений в течение 5 дней после обнаружения | |
| 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 случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение | проверка - 2 раза в год, устранение нарушений – по необходимости, с привлечением  специализированной организацией | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов** | | |
| Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от  вертикали; | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| 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; | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок** | | |
| Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными приборами, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| Проверка звукоизоляции и огнезащиты | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | устранение нарушений - по необходимости | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий** | | |
| Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| 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 | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий** | | |
| Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения,  устойчивости, прогибов, колебаний и трещин | 2 раза в год | |
| по заявлению | |
| 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 | |
| по заявлению | |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | в течение 3-х дней | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш** | | |
| Проверка кровли на отсутствие протечек | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| Осмотр потолков верхних технических этажей домов для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | проверка - 2 раза в год, очистка - по необходимости | |
| Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | проверка - в зависимости от  погодных условий, но не менее 2 раз в год | |
| Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц** | | |
| Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| 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 | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| При выявлении повреждений и нарушений-разработка плана восстановитель-ных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу** | | |
| Проверка состояния основания и поверхностного слоя | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости | |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | устранение нарушений - по необходимости | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | |
| Осмотр оконных и дверных конструкций (включая слуховые окна и жалюзи) на предмет наличия и целостности полотен, коробов, наличников, остекления, доводчиков, ручек, петлей, пр. фурнитуры | ежеквартально | |
| Осмотр оконных и дверных конструкций (включая слуховые окна и жалюзи) после аварий, пожаров, стихийных бедствий на предмет наличия и целостности полотен, коробов, наличников, остекления, доводчиков, ручек, петлей, пр. фурнитуры с составлением дефектного акта с указанием причины повреждения | по необходимости в течение  12 часов после устранения аварийной ситуации  (стихийного бедствия, пожара) | |
| Восстановление (замена) остекления оконных и дверных конструкций | по необходимости | |
| Ремонт (установка) деревянных, ПВХ, металлических оконных и дверных конструкций (включая слуховые окна и жалюзи), включая установку штапиков, уплотнителей, ручек, петлей, замков, пр. фурнитуры, доводчиков (пружин-доводчиков), регулировка притвора, укрепление оконных и дверных конструкций, восстановление целостности дверного полотна | по необходимости | |
| Замена личин в дверных замках | по необходимости | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания металлических ограждений эвакуационных лестниц, кровли и переходных балконов** | | |
| Осмотр металлических ограждений на предмет целостности, отсутствия следов коррозии, качества сварных соединений, видимых повреждений и разрушений, наличия поручней (для лестничных ограждений) | 2 раза в год при подготовке домов к сезонной эксплуатации | |
| Окраска металлических ограждений | по необходимости, но не реже 1 раз в 5 лет | |
| Ремонт, восстановление проектной целостности, усиление металлических ограждений | по необходимости | |
| Восстановление (установка) поручней на перила ограждений лестниц | по необходимости | |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания элементов внутренней отделки** | | |
| Осмотр состояния элементов внутренней отделки полов, стен и потолков в МОПах, технических и специальных помещениях на предмет целостности отсутствия повреждений, трещин, отсутствия рисунков, "граффити", посторонних надписей | | ежеквартально |
| Мониторинг состояния трещин в бетонных несущих конструкциях с обязательным составлением Акта | | по необходимости |
| Восстановление (ремонт) локальных повреждений элементов внутренней отделки потолков, стен, полов в МОП, технических и специальных помещениях, в т.ч. штукатурного (шпаклёвочного, окрасочного) слоя, цементно-песчаной стяжки, покрытий из керамической плитки и керамогранита, фальшпотолка типа  "Армстронг", реечного металлического и ПВХ потолка, перегородок и потолков из ГКЛ, при условии, если объем одного локального повреждения не превышает 3-х кв.м. | | по необходимости |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов** | | |
| Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков | | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости |
| Контроль состояния и работоспособности подсветки  информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т. д.) | | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости |
| Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках | | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости |
| Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами | | проверка - 2 раза в год,  устранение нарушений - по необходимости |
| Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики), ограничителей хода дверей (остановы) | | проверка - 1 раз в месяц,  устранение нарушений - по необходимости |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | | устранение нарушений - по необходимости |
| **Прочие конструктивные и вспомогательные элементы** | | |
| Осмотр состояния продухов технического подполья (закрытие при наступлении осенне- зимнего периода, открытие при наступлении весенне-летнего периода) | | 2 раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Ремонт (замена) жалюзийных решеток продухов техподполья (при наличии) | | по необходимости |
| Окраска поддонов испарителей | | по необходимости, но не реже 1 раз в 3 года |
| Частичный ремонт поддонов испарителей | | по необходимости |
| Ремонт (восстановление) решетчатого ограждения вентиляционных шахт технического чердака на кровле | | по необходимости |
| Установка (ремонт, укрепление) флагодержателей | | по необходимости |
| Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, в технических подпольях и цокольных этажах | | по необходимости |
| ***Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:*** | | |
| **Внутренние сети электроснабжения, электрическая проводка, квартирные распределительные щиты, щиты освещения, автоматические выключатели и автоматы защиты** | | |
| Визуальный осмотр электрической проводников, в т.ч. нулевых рабочих и защитных проводников, распределительных щитов, ниш, шкафов, автоматических выключателей (в т.ч. АВДТ и УЗО), лотков, защитных коробов и гофрированных каналов (труб) на предмет целостности, отсутствия механических повреждений, отсутствия визуальных следов нагрева, короткого замыкания (оплавления),наличия изоляции, прочности соединений электропроводки, отсутствие неизолированных соединений электропроводки, отсутствие соединений, произведенных методом  "скрутки", наличия и соответствия кабельных бирок | | еженедельно |
| Восстановление/актуализация кабельных бирок | | по необходимости |
| Очистка электрических силовых распределительных щитов и щитов освещения, шкафов, ниш в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя от пыли, грязи и мусора | | 1 раз в 3 месяца |
| Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений, в т. ч. на автоматах защиты бесконтактным методом | | Ежеквартально |
| Визуальный осмотр силовых распределительных щитов и щитов освещения на предмет наличия и надежности заземления корпуса | | ежеквартально |
| Удаление пыли с контактных соединений распределительных силовых щитов и щитов освещения, а также с установленных в них автоматических выключателей (АВДТ, УЗО) | | 2 раза в год |
| Ремонт или замена поврежденных участков электропроводки (длиной не более 10 метров), восстановление поврежденной изоляции электропроводки, восстановление изоляции мест соединений электропроводки, восстановление креплений электропроводки, в т. ч.  проложенной в гофрированных трубах и коробах к строительным конструкциям | | по необходимости |
| Устранение соединений, выполненных методом "скрутки" проводников | | по необходимости |
| Укладка существующей электропроводки в гофрированные трубы и защитные короба | | по необходимости |
| Ремонт (замена) поврежденных распределительных силовых электрических щитов, щитов освещения | | по необходимости |
| Установка (замена) замков в электрических распределительных щитах и щитах освещения | | по необходимости |
| Установка (замена) ревизионных стекол в квартирных распределительных щитках | | по необходимости |
| Проверка прочности электрических соединений, при необходимости - протяжка | | ежемесячно |
| Проверка электрических соединений на предмет отсутствия  перегрева с помощью бесконтактного пирометра, при необходимости  - устранение причин нагрева и восстановление контактных соединений | | ежемесячно |
| Протяжка всех электрических соединительных и ответвительных сжимов | | 2 раза в год |
| Проверка соответствия номиналов автоматических выключателей (УЗО, АВДТ), установленных во внутридомовых распределительных силовых щитах и щитах освещения однолинейной схеме и проекту | | ежемесячно |
| Проверка работоспособности расцепителей автоматических выключателей, АВДТ методом "прогрузки" в объеме не менее 2% от общего количества устройств каждого типа с последующим составлением Акта проверки | | по необходимости |
| Проверка работоспособности УЗО с помощью встроенной кнопки "тест" в объеме не менее 2% от общего количества устройств данного типа с последующим составлением Акта проверки | | по необходимости |
| Проверка работоспособности электронных и электромагнитных устройств (таймеров, датчиков, реле, пускателей и.т.д.), при необходимости настройка, регулировка, очистка от пыли и грязи | | по необходимости,  но не реже 1 раз в месяц |
| Установка (замена) автоматических выключателей (УЗО, АВДТ), электронных и электромагнитных устройств | | по необходимости |
| Восстановление подачи электропитания после сработки автоматических выключателей (УЗО, АВДТ) | | по необходимости |
| **Внутренние сети электроснабжения, розетки и выключатели** | | |
| Визуальный осмотр электроарматуры (вилок, розеток, выключателей, переключателей) на предмет целостности, отсутствия следов механического повреждения, нагрева и короткого замыкания (оплавления конструкций), отсутствия следов влаги и сырости на электроарматуре и вокруг нее. | | ежеквартально |
| Очистка электроарматуры от пыли и грязи | | ежеквартально |
| Измерение температуры розеток, разъемов, соединений бесконтактным измерителем. | | ежемесячно |
| Протяжка соединительных зажимов электроарматуры | | по необходимости, но не реже 1 раз в 6 месяцев |
| Установка (замена) электроарматуры (розеток, выключателей, переключателей), включая прокладку (замену) электропроводки к месту установки | | по необходимости |
| **Осветительные приборы и арматура** | | |
| Осмотр осветительных приборов на предмет работоспособности, надежности крепления приборов и подвесов к конструктивным элементам, целостности корпуса, рассеивателя и отдельных элементов приборов, работоспособности ламп | | ежемесячно |
| Проверка работоспособности аварийного освещения в условиях отключенного рабочего освещения | | ежемесячно |
| Очистка рассеивателей от пыли и грязи | | 1 раз в год, так же производить при замене ламп и ремонте осветительных  приборов |
| Замена вышедших из строя электрических ламп | | по необходимости |
| Ремонт осветительных приборов, включая замену рассеивателей, дросселей, стартеров, ЭПРА, патронов, резервных источников питания и внутренней электропроводки приборов | | по необходимости |
| Восстановление надежности крепления осветительных приборов и подвесов к конструктивным элементам | | по необходимости |
| Установка (замена) осветительных приборов, включая прокладку  (замену) электропроводки к месту установки | | по необходимости |
| **Внутридомовые системы ЦО, ГВС, ХВС** | | |
| Визуальный осмотр трубопроводов, запорной и регулирующей арматуры, фланцевых, сварных и муфтовых соединений, воздухоотводящих устройств на предмет целостности, отсутствия коррозий, подтеканий, "свищей", наличия (состояния) теплоизоляции, надежности крепления к строительным конструкциям | | еженедельно |
| Проверка положения запорной и регулирующей арматуры | | еженедельно |
| Проверка отсутствия течи воды через сальниковые уплотнения запорно-регулирующей арматуры | | еженедельно |
| Очистка запорно-регулирующей арматуры от пыли, грязи, ржавчины | | ежемесячно |
| Замена (восстановление) поврежденной (отсутствующей) теплоизоляции | | по необходимости |
| Замена уплотнительных прокладок в местах фланцевых соединений | | по необходимости |
| Ремонт (замена) запорной и регулирующей арматуры (при необходимости с проведением сварочных работ) | | по необходимости |
| Замена вышедших из строя автоматических воздухоотводчиков. | | по необходимости |
| Набивка (замена) сальниковых уплотнений запорной арматуры | | по необходимости, но не реже  1 раз в год при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Окраска трубопроводов | | по необходимости |
| Ремонт (замена) участков трубопроводов длиной поврежденного участка не более 5-ти п.м., при необходимости с проведением сварочных работ | | по необходимости |
| Замена отводов, резьб, пр. фасонных частей трубопроводов, при необходимости с производством сварочных работ | | по необходимости |
| Проверка наличия гильз в местах прохода трубопроводов через перекрытия и правильности их установки | | 2 раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Снятие показаний основных контрольно-измерительных приборов; характеризующих режим работы (давление, температура) тепловой сети и систем тепло-водоснабжения | | еженедельно |
| Запись параметров работы систем в оперативный журнал | | еженедельно |
| Проверка равномерности прогрева стояков и водяных отопительных приборов отопления в МОП | | еженедельно |
| Удаления воздуха из систем ЦО и горячего водоснабжения | | по необходимости |
| Проверка целостности манометров, термометров и соответствие их показаний реальным значениям контролируемых параметров | | еженедельно |
| Проверка наличия и целостности компенсаторов на трубопроводах ЦО и ГВС | | ежемесячно |
| Замена поврежденных компенсаторов на трубопроводах ЦО и ГВС | | по необходимости |
| Ремонт (замена) отопительных приборов и тепловых завес | | по необходимости |
| Проверка наличия и целостность пломб на узле учета тепла и на водомерных узлах; | | еженедельно |
| Продувка импульсных линий манометров путем кратковременного  открытия 3-х ходовых кранов, при этом установка стрелок манометров в нулевое положение; | | ежемесячно |
| Очистка и промывка грязевых фильтров систем теплоснабжения, отопления и водоснабжения; | | по необходимости, но не реже 1 раз в год |
| Консервация/разконсервация поливочной системы | | ежегодно |
| Промывка систем отопления | | ежегодно |
| Проведение гидравлических испытаний избыточным давлением систем отопления и горячего водоснабжения на прочность и плотность оборудования | | ежегодно |
| Восстановление (обновление) указателей узлов, трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, направлений потоков жидкости | | ежегодно |
| Проверка наличия и ведение эксплуатационной документации, при необходимости обновление схемы, должностных инструкций, инструкции по технике безопасности, пожарной безопасности, охране труда и др. | | ежегодно |
| **Системы водоотведения** | | |
| Осмотр трубопроводов и фасонных частей хозяйственно-бытовой и ливневой канализации на предмет целостности, отсутствия течей, плотности соединений, плотности прилегании креплений к трубопроводам и прочности креплений к строительным конструкциям, отсутствия контруклонов, отсутствия засоров и отложений на внутренних стенках трубопроводов | | ежеквартально |
| Осмотр трубопроводов изнутри телеметрическим способом на предмет засоров, отсутствия отложений на внутренних стенках | | по необходимости |
| Протяжка хомутов - креплений трубопроводов | | по необходимости |
| Замена вышедших из строя и установка дополнительных хомутов - креплений трубопроводов | | по необходимости |
| Устранение контруклонов, провисов горизонтальных участков трубопроводов, в т. ч. путем переборки отдельных участков | | по необходимости |
| Замена уплотнительных колец в местах соединений трубопроводов | | по необходимости |
| Устранение засоров трубопроводов, в т. ч. путем переборки отдельных участков | | по необходимости |
| Замена участков трубопроводов при длине поврежденного участка не более 5-ти п.м. | | по необходимости |
| Прочистка участков трубопроводов механизированным способом  (механическая, гидродинамическая, пр.) | | по необходимости |
| **Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)** | | |
| **Насосы циркуляционные (теплоноситель)** | | |
| Проверка измерительных приборов | | ежеквартально |
| Смазка подшипников двигателей насосов, кроме двигателей с  "мокрым ротором" и двигателей с необслуживаемыми подшипниками | | ежеквартально |
| Замена подшипников | | по необходимости |
| Чистка защитных кожухов | | ежеквартально |
| Тестирование величины электрического тока | | ежеквартально |
| Проверка правильности функционирования | | ежеквартально |
| Проверка уплотнительных прокладок вала насоса на предмет протечек | | ежеквартально |
| Замена уплотнительных прокладок вала насоса (торцевых уплотнений) | | по необходимости |
| Проверка плотности закрепления болтов и соединений | | ежеквартально |
| Проверка надежности электрических соединений | | ежеквартально |
| Ремонт или замена насосов и электродвигателей | | по необходимости |
| **Ежедневный технический осмотр теплового пункта (ТО-1)** | | |
| Внешний осмотр состояния: автоматических выключателей, устройств защитного отключения (УЗО), устройств релейной защиты и других автоматических устройств | | ежедневно |
| Удаление грязи и пыли с поверхности токоведущих частей со снятием напряжения | | по необходимости |
| Внешний осмотр и проверка технического состояния узла учёта | | ежедневно |
| Обход теплового пункта с целью контроля параметров работы систем тепловодоснабжения и проведения осмотра инженерного оборудования | | ежедневно |
| Показания основных контрольно-измерительных приборов, характеризующих режим работы (давление, температура) тепловой сети и систем тепловодоснабжения | | ежедневно |
| Запись параметров работы инженерных систем в оперативный журнал теплового пункта | | ежедневно |
| Проверка соответствия записанных параметров работы теплового пункта параметрам, заданных в режимных картах; при необходимости-корректировка режимов работы инженерных систем ИТП | | ежедневно |
| Проверка состояния дверей и дверных запоров теплового пункта | | ежедневно |
| Проверка исходного положения запорной арматуры, насосного оборудования, приборов автоматики и электрооборудования ИТП | | ежедневно |
| Проверка работы электронасосных агрегатов и исправность их упругих соединительных муфт | | ежедневно |
| Проверка на отсутствие течи воды через фланцевые соединения и сварочные швы | | ежедневно |
| Проверка на отсутствие течи воды через сальниковые уплотнения запорно-регулирующей арматуры | | ежедневно |
| Проверка на отсутствие затоплений технического подполья и подвальных помещений теплового пункта сетевой водой | | ежедневно |
| **Еженедельное техническое обслуживание теплового пункта (ТО-2)** | | |
| Проверка правильности функционирования приборов в системе автоматического регулирования по показаниям контрольноизмерительных приборов, фиксирующих протекание технологических процессов. При необходимости -корректировка режима работы | | еженедельно |
| Проверка работоспособности автоматики управления насосным оборудованием | | еженедельно |
| Проверка на наличие жидкой смазки в корпусах подшипников насосов, с пополнением смазки до необходимого уровня | | еженедельно |
| Очистка насосного оборудования и запорно-регулирующей арматуры от пыли, грязи и подтеков масла | | еженедельно |
| Проверка на ощупь нагрева подшипниковых узлов работающих электронасосных агрегатов, проверка на отсутствие вибраций и посторонних шумов. В случае если температура окажется выше 60 - 70°С или обнаружены вибрация и посторонние шумы, выявление причин и их устранение | | еженедельно |
| Проверка на наличие защитных кожухов полумуфт электронасосных агрегатов и надежности их крепления | | еженедельно |
| Переключение работающих электронасосов на резервные, проверка их работоспособности | | еженедельно |
| Проверка внешним осмотром состояния насосных агрегатов и запорно-регулирующей арматуры, при необходимости подтяжка уплотнения | | еженедельно |
| Проверка целостности сигнальных ламп приборов автоматики и состояния индикации. Замена сгоревших ламп новыми | | еженедельно |
| Проверка работоспособности автоматизированного узла подпитки системы отопления | | еженедельно |
| Проверка целостности манометров, термометров и соответствие их показаний реальным значениям контролируемых параметров | | еженедельно |
| Проверка уровня машинных масел гильз термометров и их пополнение (при необходимости) | | еженедельно |
| Осмотр на наличие посторонних предметов в электрошкафах, шкафах автоматики. Убедиться в отсутствии внутри следов влаги, коррозии деталей и крепежа | | еженедельно |
| Проверка целостности ламп освещения помещения | | еженедельно |
| Внешний осмотр надежности заземления корпусов электрооборудования, с которым повседневно соприкасается обслуживающий персонал теплового пункта | | еженедельно |
| Проверка наличия и целостности пломб на водомерных узлах и приборах учета тепловой энергии | | еженедельно |
| Проверка противопожарного состояния помещения теплового пункта. Уборка из помещения горючих и легковоспламеняющихся материалов | | еженедельно |
| Устранение неисправностей, выявленных при осмотрах в течение прошедшей недели | | еженедельно |
| Восстановление при необходимости поврежденных лакокрасочных покрытий оборудования и приборов | | еженедельно |
| Проверка наличия и ведения эксплуатационной документации теплового пункта | | еженедельно |
| Запись в оперативном журнале о выполнении еженедельного обслуживания | | еженедельно |
| **Ежемесячное техническое обслуживание теплового пункта (ТО-3)** | | |
| Проверка на функционирование насосного оборудования путем имитации аварийных ситуаций | | |
| Проверка правильности функционирования систем автоматизированного отпуска тепла на отопление и горячее водоснабжение путем принудительного изменения температурных режимов | | ежемесячно |
| Проверка на функционирование узла автоматики подпитки системы отопления путем изменения параметров настройки | | ежемесячно |
| Проведение профилактических работ на приборах систем автоматики  (осмотр, чистка, контроль герметичности мест соединений и сальниковых уплотнений, проверка электропроводки, проверка герметичности затворов регулирующих клапанов, удаление пыли с внешних клеммных колодок приборов, проверка надежности крепления приборов) | | ежемесячно |
| Проверка внешним осмотром нагрева контактных соединений токоведущих частей (по потемнению окраски, по запаху) | | ежемесячно |
| Проверка, регулировка и наладка аппаратуры и схем отдельных цепей управления (автоматы защиты, реле, магнитные пускатели, контакторы) электродвигателей | | ежемесячно |
| Проверка характера гудения работающих контакторов и магнитных пускателей. При гудении проверка затяжки винтов, крепящих сердечников | | ежемесячно |
| Осмотр состояния контактов магнитных пускателей и контакторов. В случае небольшого подгорания - зачистка их до металлического блеска | | ежемесячно |
| Проверка исправности предохранителей и соответствие номинального тока предохранителя току нагрузки | | ежемесячно |
| Проверка соосности валов насосов и электродвигателей. При необходимости проведение центровки | | ежемесячно |
| Проверка надежности крепления насосных агрегатов к рамам, при необходимости подтяжка болтовых соединений | | ежемесячно |
| Смазка консистентной смазкой шпинделей задвижек и шток регулирующих клапанов | | ежемесячно |
| Проверка герметичности всех прокладочных соединений, при необходимости устранение протечек воды | | ежемесячно |
| Продувка манометров и импульсных линий путем кратковременного открытия 3-х ходовых кранов, проверка установки стрелок манометров в нулевое положение | | ежемесячно |
| Устранение неисправностей и неполадок, выявленных при осмотрах, проверках и в процессе эксплуатации | | ежемесячно |
| Подкраска инженерного оборудования, приборов и металлоконструкций, восстановление поврежденной теплоизоляции | | ежемесячно |
| Снятие показаний потребленной тепловой энергии с теплосчетчика с передачей их в энергоснабжающую организацию | | ежемесячно |
| Запись в оперативном журнале о выполнении ежемесячного технического обслуживания | | ежемесячно |
| **Ежегодное техническое обслуживание теплового пункта** | | |
| Технический осмотр всего инженерного оборудования, включая автоматику, тепломеханическое и электротехническое оборудование | |  |
| Проверка укомплектованности теплового пункта оборудованием и приборами (ЗИП), при необходимости принятие мер по доукомплектации | | ежегодно |
| Проверка технического состояния пускорегулирующей аппаратуры и работоспособности отключающих аппаратов; наличия и состояния калиброванных плавких вставок в предохранителях, и их соответствие нагрузкам защищаемых цепей и номинальным токам предохранителей; отсутствия местных нагревов в соединениях шин и проводов друг с другом, отсутствия на шинах и проводах следов копоти или оплавления металла; состояния изоляции невидимых проводов и кабелей | | ежегодно |
| Проверка целостности, состояния зануляющих (заземляющих) проводников и надежности их подсоединения. При необходимости зачистка мест соединений до металлического блеска, затяжка болтовых соединений и смазка консистентной смазкой | | ежегодно |
| Проверка состояния открыто проложенной электропроводки, исправности установочных изделий и освещенности помещений | | ежегодно |
| Проведение комплекса электроизмерительных работ на цепях освещения и электротехническом оборудовании теплового пункта | | ежегодно |
| Проверка на герметичность всех прокладочных соединений, отсутствие свищей и трещин на корпусах запорно-регулирующей арматуры, водоподогревателях и трубопроводах | | ежегодно |
| Проверка технического состояния, работоспособности и поддержания заданных режимов работы систем автоматики управления насосным оборудованием, а также систем автоматизированного регулирования отпуска тепла на отопление и горячее водоснабжение (с помощью имитаций) | | ежегодно |
| Проверка на работоспособность узла автоматики подпитки систем отопления | | ежегодно |
| Проверка технического состояния и сроков поверки манометров, целостности термометров | | ежегодно |
| Выявление и устранение причин при осмотрах и проверках на функционирование неисправностей и недостатков. При необходимости замена неисправного оборудования, приборов и электроаппаратов на исправные из ремонтного фонда (или новые) | | ежегодно |
| Проверка и восстановление тепловой изоляции водоподогревателей, трубопроводов и корпусов арматуры | | ежегодно |
| Осмотр состояния сальниковых уплотнений насосов, задвижек. Подтяжка сальниковых уплотнителей | | ежегодно |
| Очистка гильз термометров от грязи, заполнение их свежим машинным маслом | | ежегодно |
| Проведение частичной разборки регулирующих клапанов и смазка металлических зубчатых колес и подшипников | | ежегодно |
| Проведение частичной разборки насосов и электродвигателей, пополнение консистентной смазкой подшипниковых узлов | | ежегодно |
| Прочистка фильтров | | ежегодно |
| Промывка и очистка грязевика | | ежегодно |
| Подкраска оборудования, трубопроводов | | ежегодно |
| Восстановление (обновление) маркировки узлов, агрегатов, приборов, электрических аппаратов, контрольных точек и трубопроводов | | ежегодно |
| Мероприятия по устранению недостатков в теплоснабжении, выявленных по результатам прошедшего отопительного сезона на данном конкретном тепловом пункте | | ежегодно |
| Проверка на наличие и ведение эксплуатационной документации, при необходимости обновление схем, должностных инструкций, инструкции по технике безопасности и охране труда и др. | | ежегодно |
| Очистка поверхностей нагрева водоподогревателей систем горячего водоснабжения (1 раз в 2 года) и систем отопления (1 раз в 2-3 года). Опрессовка давлением 1.25 рабочего межтрубного пространства водоподогревателей и испытания на плотность и прочность | | ежегодно |
| Проверка затяжки всех болтовых соединений на оборудовании и трубопроводах | | ежегодно |
| Сдача подготовленного к зимней эксплуатации теплового пункта представителю теплоснабжающей организации | | ежегодно |
| Запись в оперативном журнале о выполнении операций сезонного технического обслуживания и готовности теплового пункта к новому отопительному сезону | | ежегодно |
| Проверка правильности регулировки при пуске отопления присоединенных внутренних систем тепловодоснабжения и обеспечения параметров работы инженерных систем, заданных режимными картами | | ежегодно |
| **Обслуживание лифтов** | | |  |
| Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; | | постоянно |
| Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); | | 1 раз в месяц |
| Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); | | постоянно |
| Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | | 1 раз в год |
| Страхование оборудования | | 1 раз в год |
| ***Обслуживание автоматической противопожарной защиты (АППЗ), включая: системы АПС***  ***(автоматической пожарной сигнализации), СОУЭ (оповещения), АУПТ (средств пожаротушения), ДУ и ПД (дымоудаления и подпоров воздуха).*** | | |
| **Общие требования технического обслуживания и ремонта АППС** | | |
| Визуальный контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания систем  противопожарной защиты с рабочего ввода на резервный и АКБ (при необходимости их замена) | | 1 раз в месяц |
| Комплексные испытания системы автоматической пожарной сигнализации, противодымной вентиляции и водяного пожаротушения с имитацией чрезвычайной ситуации с обязательным составлением отчетных документов по результатам испытаний | | 1 раз в квартал |
| Ремонт и замена вышедшего из строя оборудования и элементов системы автоматической пожарной сигнализации, пожаротушения и приточно-вытяжной противодымной вентиляции | | по необходимости |
| Организация учета огнетушителей, установленных в ПК, специальных и технических помещениях (при наличии) с фиксацией дат необходимого обслуживания и замены отдельных узлов | | 1 раз в квартал |
| Актуализация и восстановление исполнительной документации по системам (в том числе паспортов систем вентиляции и документации систем противопожарной защиты) | | 1 раз в год |
| Выполнение при осуществлении деятельности по облуживанию систем противопожарной защиты обязательных требований ГОСТ Р54101-2010, Правил противопожарного режима в РФ  (Постановление Правительства РФ №390 от 25.04.12), ФЗ №123  "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 г., СП 5.13130.2009, РД 009-01-96 и иных документов, регламентирующих работы по проверке и обслуживанию систем | | постоянно |
| **Вентиляторы дымоудаления и подпора (притока воздуха)** | | |
| Очистка внешних поверхностей вентилятора от загрязнений | | ежеквартально |
| Внешний осмотр вентилятора с целью выявления механических повреждений | | ежеквартально |
| Проверка состояния сварных и болтовых соединений | | ежеквартально |
| Проверка надежности крепления заземления вентилятора и двигателя | | ежеквартально |
| Проверка надежности крепления токоподводящего кабеля | | ежеквартально |
| Пробный пуск вентилятора на 1 час | | ежеквартально |
| Очистка вентилятора, в т. ч. внутренней полости корпуса и рабочего колеса от загрязнений | | 1 раз в год (и после перемещения вентилятором дымоудаления дыма с температурой 300С и более) |
| Проверка состояния и крепления рабочего колеса | | 1 раз в год (и после перемещения вентилятором дымоудаления дыма с температурой 300С и более) |
| Проверка внешних лакокрасочных покрытий и, при необходимости, их обновление | | 1 раз в год (и после перемещения вентилятором дымоудаления дыма с температурой 300С и более) |
| Проверка надежности крепления двигателя к станине, вентилятора к фундаменту | | 1 раз в год (и после перемещения вентилятором дымоудаления дыма с температурой 300С и более),  1 раз в год (и после перемещения вентилятором дымоудаления дыма с температурой 300С и более), |

|  |  |
| --- | --- |
| Текущий ремонт предусматривает устранение мелких дефектов и неисправностей вентилятора, проверку затяжки крепежных соединений, устранение выявленных неплотностей и т. п. и проводится во время технических обслуживаний | при проведении ТО-1 ТО-2 |
| Учет технического обслуживания производится в журналах, формы которых разрабатываются заводом-изготовителем | при проведении ТО-1 ТО-2 |
| **Клапаны дымоудаления и подпора (притока воздуха)** | |
| Визуальный осмотр на предмет (отсутствие повреждений, полнота комплектности и целостности основных узлов и деталей клапана, его крепление, подвижных частей конструкции) | ежеквартально |
| Тестирование контактных соединений, при необходимости-протяжка | 1 раз в год |
| Проверка работоспособности | ежеквартально |
| Очистка внутренних поверхностей от отложений, пыли | ежеквартально |
| Снятие-установка защитных решеток | при проведении ТО в случае необходимости (и при  проведении работ по замене,  вышедших из строя, плановой замене, восстановлении отсутствующего оборудования) |
| Регулировка заслонок (клапанов) при фиксации визуальным осмотром неплотностей и перекосов, а также неполного открытиязакрытия | ежеквартально |
| Снятие-установка приводов | при замене вышедших из  строя, плановой замене, восстановлении  отсутствующего оборудования |
| **Воздуховоды дымоудаления и подпора (притока воздуха)** | |
| Визуальный осмотр (огнезащитного покрытия, утеплителей; креплений (подвесов); огнестойкого заполнения зазоров и проемов в местах пересечения воздуховодами противопожарных преград и строительных конструкций с нормируемыми пределами огнестойкости) с целью выявления повреждений, отслоений огнезащитного покрытия, щелей и зазоров в местах прохождения воздуховодов через п/п перекрытия и п/п стены | ежеквартально |
| Инструментальный контроль толщины огнезащитного покрытия с помощью толщиномера с фиксацией результатов измерений в журнале проверки системы дымоудаления и подпора воздуха | 1 раз в год (и после перемещения вентилятором дымоудаления дыма с температурой 300С и более) |
| Визуальный осмотр шахт дымоудаления и притока воздуха на наличие посторонних предметов и материалов (в т. ч. проложенных в шахтах слаботочных и силовых линий) с фиксацией несоответствий в журнале проверки системы дымоудаления и подпора воздуха | 1 раз в квартал (при несоответствии объемов удаляемого воздуха паспортным данным) |
| Составление актов проверки огнезащитных покрытий | 1 раз в год (и после перемещения вентилятором дымоудаления дыма с температурой 300С и более) |
| Восстановление огнезащитного покрытия воздуховодов | По мере необходимости |
| Подтяжка креплений, подвесов | 1 раз в квартал (и после работы вентиляторов более 1  часа) |
| Очистка шахт дымоудаления и притока от посторонних предметов | 1 раз в квартал (при несоответствии объемов удаляемого воздуха паспортным данным) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Система водяного пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода** | |
| Визуальный осмотр технологической части системы (трубопроводов, оросителей (спринклеров), дренчеров, шкафов ПК, обратных клапанов, дозирующих устройств, запорной арматуры,  электрозадвижки, датчиков положения пожарных кранов, насосов и электродвигателей насосов и т. п.) на предмет отсутствия повреждений, коррозии, грязи, течей | ежемесячно |
| Визуальный осмотр ПК на предмет укомплектованности пожарными рукавами и огнетушителями (если таковые предусмотрены проектом), контроль опломбированием и установкой запорных устройств | ежеквартально |
| Визуальный осмотр ПК на предмет присоединения рукавов ПК к крану и стволу | ежеквартально |
| Визуальный контроль захламлений шкафов ПК | 1 раз в месяц (и при видимых срывах пломб)  (и при видимых срывах пломб) |
| Обеспечение исправной работы насосных установок и ПНС (пожарных насосных станций) | Постоянно |
| Визуальный осмотр электротехнической части системы (шкафов управления, электродвигателей и т. п.) на предмет отсутствия повреждений, правильности подключения, следов перегрева и коррозии | ежемесячно |
| Проверка работоспособности задвижек с электроприводом  (установленных на обводных линиях водомерных устройств) | не реже 2 раз в год |
| Проверка работоспособности насосных агрегатов (с занесением в журнал даты проверки и характеристики технического состояния) | ежемесячно |
| Проверка надежности подключения шин заземления к корпусам электрооборудования и щитам управления | ежемесячно |
| Контроль отсутствия утечек и потеков сальниковых уплотнений вала насосного оборудования | ежеквартально |
| Контроль уровня воды в системе, давления в водопроводной сети, положений запорной арматуры | ежемесячно |
| Проверка целостности термочувствительного элемента спринклеров, при необходимости - замена | ежеквартально |
| Профилактические работы (очистка наружных поверхностей оборудования, проверка крепления, смазка элементов и комплектующих системы) | ежеквартально |
| Проверка работоспособности системы в ручном и автоматическом режимах путем контроля выполнения техническими средствами и установкой в целом всех свойственных им функций, в соответствии с назначением | ежеквартально |
| Перекатка пожарных рукавов с составлением соответствующих актов проверок с указанием времени, даты и количества перекатанных рукавов | 1 раз в год |
| Проверка состояния муфтовых и фланцевых соединений | 1 раз в год |
| Проверка затяжки всех болтов и гаек на корпусе насоса, а также в местах крепления насоса к раме | 1 раз в год |
| Профилактический запуск насосов, их промывка и смазка, проверка на отсутствие вибраций | 1 раз в год |
| Проверка направления вращения ротора электродвигателя насосов | ежеквартально |
| Проверка состояния и работоспособности обратных клапанов на трубопроводах и насосах | ежеквартально |
| Проверка работоспособности оборудования и контроллера станции управления пожаротушением | ежеквартально |
| Поверка манометров | 1 раз в 3 года (и при получении эксплуатации  установленного оборудования  более 3-х лет) |
| Проверка сопротивления изоляции и обмоток электродвигателей | 1 раз в год |
| Проведение гидравлических испытаний сети внутреннего противопожарного водопровода для определения фактической водоотдачи сети и высоты компактной части струи с составлением отчетных документов (актов) содержащих полную информацию о испытаниях водоотдачи сети и высоты компактной части струи с составлением отчетных документов (актов) содержащих полную информацию о испытаниях | не реже 2 раз в год |
| Восстановление программного обеспечения и (или) параметров контроллера станций управления пожаротушением после сбоев и (или) полной (частичной) замене оборудования (входящего в состав автоматики управления) | не реже 1 раза в месяц |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания система вентиляции*** | | |
| Визуальный осмотр. | еженедельно | |
| Проверка правильности направления вращения вентилятора. | ежемесячно | |
| Проверка на отсутствие посторонних шумов. | еженедельно | |
| Проверка на отсутствие вибраций и не плотности. | ежемесячно | |
| Проверка положения шиберов и дроссель-клапанов. | ежемесячно | |
| Проверка температуры и давления теплоносителя. | еженедельно | |
| Осмотр на предмет отсутствия течи в воздухонагревателях, испарителях и трубопроводах обвязки приточной камеры. | еженедельно | |
| Проверка состояние ограждений вращающихся частей, своевременность включения устройств. | ежемесячно | |
| Проверка заданных параметров в каналах приточных установок с фиксацией в оперативном журнале. | еженедельно | |
| Контроль состоянием муфт, шкивов, креплений вентиляторов и за исправностью виброгасящих устройств. | ежемесячно | |
| Осмотр кожуха вентилятора. | ежемесячно | |
| Проверка отсутствия разбалансировки вентилятора (по вибрации кожуха и равномерности вращения ротора). | 2 раза в год | |
| Проверка состояния фильтров, плотности прилегания фильтровых кассет к раме, чистоты пространств за фильтром | ежемесячно | |
| Проверка правильности и надежности работы шиберов, дроссельклапанов, задвижек и механизмов управления | 2 раза в год | |
| Проверка герметичности камер, состояния и целостности тепловой изоляции камер, воздуховодов, тепло. | 1 раз в год | |
| Проверка наличия уплотняющих прокладок, целостности воздуховодов и плотности их соединения. | 2 раза в год | |
| Очистка вентиляционных и жалюзных решеток, диффузоров. | ежемесячно | |
| Проверка прочности крепления труб, дефлекторов, подвесных воздуховодов. | 2 раза в год | |
| Контроль степени загрязнения диффузоров. | 2 раза в год | |
| Контроль наличия и при необходимости пополнение смазки вращающихся частей. | 2 раза в год | |
| Очистка наружных поверхностей от пыли и грязи. | ежемесячно | |
| Исправление вмятин, заделка пробоин, кожухов вентиляторов, вентиляционных камер, воздуховодов. | 2 раза в год | |
| Проверка фланцевых, клепаных, клееных и сварных соединений. | 2 раза в год | |
| Протяжка всех болтовых соединений. | 2 раза в год | |
| Замена негодных фланцев, болтов, прокладок, гибких вставок, креплений (подвесок, хомутов, кронштейнов и т. п.). | 2 раза в год | |
| Полная очистка вентиляторов, воздухонагревателей и других элементов вентиляционных систем. | 2 раза в год | |
| Ремонт конструктивных элементов и крышек вентиляционных установок. | 2 раза в год | |
| Ремонт оребрения трубок воздухонагревателей. | 2 раза в год | |
| Очистка от ржавчины всех подвергшихся коррозии элементов вентиляционных систем и восстановление местных повреждений окраски и антикоррозийных покрытий. | 2 раза в год | |
| Устранение вибраций воздуховодов и вентиляторов, создаваемого ими шума. | 2 раза в год | |
| **Вентиляторы** | | |
| Инженерный осмотр вентиляторов проверка правильности работы, запись результатов осмотра | | еженедельно |
| Проверка на предмет побочных шумов, вибраций и перегрева, запись результатов | | еженедельно |
| Исследование гибких связей. Запись результатов | | ежеквартально |
| Полная проверка надежности крепления вращающихся механизмов, лопастей, болтов, гаек и других соединений | | ежеквартально |
| Осмотр антивибрационных устройств и креплений | | ежеквартально |
| Проверка надежности крепления | | ежеквартально |
| Запись выявленных дефектов | | в случае выявления |
| Проверка подшипниковых механизмов на предмет перегрева и шумности | | ежеквартально |
| Проверка износа ремней их натяжения и правильности посадки. Замена ремней в случае необходимости | | ежеквартально |
| Тестирование изоляции двигателя. Запись результатов | | ежеквартально |
| Измерение величины проходящего тока. Запись результатов | | ежеквартально |
| Осмотр электрической проводки, проверка соединений. Запись результатов | | ежеквартально |
| Проверка воздушных проходов вентилятора, устранение пыли и грязи | | ежеквартально |
| Очистка лопастей вентилятора, запись обнаруженных дефектов | | ежеквартально |
| Полная очистка корпуса вентилятора снаружи | | ежеквартально |
| Ремонт или замена | | по необходимости |
| **Воздуховоды и виброгасители** | | |
| Проверка герметичности воздуховодов и стыков воздуховодов | | ежеквартально |
| Протяжка креплений стыков воздуховодов | | по необходимости |
| Замена герметизирующих прокладок и манжет стыков воздуховодов | | по необходимости |
| Ремонт или замена частей воздуховодов | | по необходимости |
| Проверка герметичности виброгасящих вставок и мест стыков виброгасящих вставок с воздуховодами | | ежеквартально |
| Протяжка креплений стыков виброгасящих вставок с воздуховодами | | по необходимости |
| Замена герметизирующих прокладок и манжет стыков воздуховодов и виброгасящих вставок | | по необходимости |
| Ремонт или замена виброгасящих вставок | | по необходимости |
| Проверка состояния шумоизоляции | | ежеквартально |
| Замена или восстановление поврежденной шумоизоляции | | по необходимости |
| **Калориферы** | | |
| Визуальный осмотр калорифера на предмет загрязнения и повреждений | | ежеквартально |
| Проверка ровности обогрева поверхностей | | ежеквартально |
| Проверка на предмет утечек теплоносителя | | ежеквартально |
| Удаление воздуха из системы | | по необходимости |
| Чистка змеевиков, удаление пыли и грязи | | ежеквартально |
| Проверка теплоизоляции трубопроводов | | ежеквартально |
| Замена или восстановление поврежденной шумоизоляции | | по необходимости |
| Ремонт или замена | | по необходимости |
| **Воздушные фильтры** | | |
| Остановка вентиляторов | | ежеквартально |
| Проверка состояния фильтров | | ежеквартально |
| Замена фильтров | | по необходимости |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Воздушные заслонки** | | |  |
| Визуальный осмотр заслонок | |  | ежемесячно |
| Проверка открытия и закрытия заслонок | |  | ежемесячно |
| Чистка заслонок | |  | по необходимости |
| Ремонт или замена заслонок | |  | по необходимости |
| **Электрические исполнительные механизмы** | | |  |
| Проверка открытия и закрытия вручную | |  | ежеквартально |
| Проверка оборудования на предмет износа | |  | ежеквартально |
| Проверка и закрепление кабельных соединений | |  | ежеквартально |
| Тестирование обратной связи | |  | ежеквартально |
| Проверка и переустановка пороговых значений | |  | ежеквартально |
| Ремонт или замена оборудования | |  | по необходимости |
| **Логические контроллеры** | | |  |
| Проверка параметров питания и состояния предохранителей и блоков питания | |  | ежемесячно |
| Проверка правильности уставок и начальных параметров | |  | ежемесячно |
| Корректировка (настройка) уставок и начальных параметров | |  | по необходимости |
| Проверка правильности функционирования контроллера и программного обеспечения | |  | ежеквартально |
| Восстановление программного обеспечения и настроек | |  | по необходимости |
| Обновление программного обеспечения | |  | по необходимости |
| Проверка и закрепление кабельных соединений | |  | ежеквартально |
| Проверка связи датчиков и исполнительных механизмов с контроллером | |  | ежеквартально |
| Проверка на предмет загрязнений | |  | ежеквартально |
| Чистка контроллеров | |  | ежеквартально |
| Ремонт или замена | |  | по необходимости |
| **Регуляторы частоты вращения** | | |  |
| Проверка параметров питания и состояния предохранителей | |  | ежеквартально |
| Замер выходных характеристик и сравнения с номинальными | |  | ежеквартально |
| Проверка правильности уставок и начальных параметров | |  | ежеквартально |
| Корректировка уставок и начальных параметров | |  | по необходимости |
| Проверка правильности функционирования регулятора | |  | ежеквартально |
| Проверка и закрепление кабельных соединений | |  | ежеквартально |
| Проверка связи регулятора с приводами вентиляторов | |  | ежеквартально |
| Проверка на предмет загрязнения | |  | ежеквартально |
| Чистка регуляторов | |  | ежеквартально |
| Ремонт или замена | |  | по необходимости |
| ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания Обслуживание слаботочных систем*** | | | |
| **Техническое обслуживание АСКУЭ** | | |  |
| Серверное оборудование/концентраторы: |  | | ежеквартально |
| Тестирование и настройка оборудования, конфигурирование операционной системы, систем безопасности и сетевых параметров, обновление системных программ и утилит, чистка от пыли |
| Коммутаторы, активное сетевое оборудование: |  | | ежеквартально |
| обслуживание встроенного программного обеспечения, обновление, настройка, тестирование, чистка и проведение замеров |
| Программное обеспечение АСКУЭ: |  | | ежемесячно |
| обслуживание программного обеспечения, обновление, настройка, тестирование. Проведение сверочных мероприятий |
| Информационные линии связи: |  | | ежеквартально |
| ТО информационных линий связи, протяжка контактов, упорядочивание кабелей, устранение обрывов, проведение измерений параметров и пр. |
| Индивидуальные счетчики АСКУЭ: |  | | ежемесячно |
| Проведение принудительных опросов приборов, в целях выявления неисправностей в системе. Сверка корректности поступаемых данных |
| Общедомовые счетчики АСКУЭ: |  | | ежеквартально |
| проведение принудительных опросов приборов, в целях выявления неисправностей в системе. Сверка корректности поступаемых данных |
| Источники бесперебойного питания: |  | | 2 раза в год |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| проведение замеров, чистка, при необходимости замена вышедших из строя/выработавших ресурс АКБ и неисправных ИБП |  | |
| Источники питания промежуточных модулей системы: | 1 раз в год | |
| проведение замеров, протяжка контактов, чистка |
| Шкаф АСКУ (+электропитание, +микроклимат): | 2 раза в год | |
| проведение периодической регулировки уровня интенсивности системы вентиляции. Очистка внутренних поверхностей от пыли, мелкий ремонт |
| АРМ АСКУЭ для диспетчеров, обслуживающего персонала и инженеров АСКУ: | ежемесячно | |
| периодическое тестирование и настройка оборудования.  Конфигурирование операционной системы, систем безопасности и сетевых параметров, обновление системных программ, антивирусов и утилит, чистка от пыли |
| **Техническое обслуживание АСКУВТ** | | |
| Серверное оборудование/концентраторы: | | ежеквартально |
| тестирование и настройка оборудования, конфигурирование операционной системы, систем безопасности и сетевых параметров, обновление системных программ и утилит, чистка от пыли | |
| Коммутаторы, активное сетевое оборудование: | | ежеквартально |
| Обслуживание встроенного программного обеспечения, обновление, настройка, тестирование, чистка и проведение замеров | |
| Программное обеспечение АСКУВТ: | | ежемесячно |
| обслуживание программного обеспечения, обновление, настройка, тестирование. Проведение сверочных мероприятий | |
| Информационные линии связи: | | ежеквартально |
| ТО информационных линий связи, протяжка контактов, упорядочивание кабелей, устранение обрывов, проведение измерений параметров и пр. | |
| Индивидуальные счетчики и датчики АСКУВТ: | | ежемесячно |
| проведение принудительных опросов приборов, в целях выявления неисправностей в системе. Сверка корректности поступаемых данных | |
| Общедомовые счетчики и датчики АСКУВТ: | | ежеквартально |
| проведение принудительных опросов приборов, в целях выявления неисправностей в системе. Сверка корректности поступаемых данных | |
| Источники бесперебойного питания: | | 2 раза в год |
| проведение замеров, чистка, при необходимости замена вышедших из строя/выработавших ресурс АКБ и неисправных ИБП | |
| Источники питания промежуточных модулей системы: | | ежегодно |
| проведение замеров, протяжка контактов, чистка | |
| Шкаф АСКУ (+электропитание, +микроклимат): | | 2 раза в год |
| проведение периодической регулировки уровня интенсивности системы вентиляции. Очистка внутренних поверхностей от пыли, мелкий ремонт | |
| АРМ АСКУВТ для диспетчеров, обслуживающего персонала и инженеров АСКУ: | | ежемесячно |
| периодическое тестирование и настройка оборудования.  Конфигурирование операционной системы, систем безопасности и сетевых параметров, обновление системных программ, антивирусов и утилит, чистка от пыли | |
| **Техническое обслуживание АСУД** | | |
| Серверное оборудование/концентраторы: | | ежеквартально |
| тестирование и настройка оборудования, конфигурирование операционной системы, систем безопасности и сетевых параметров, обновление системных программ и утилит, чистка от пыли | |
| Коммутаторы, активное сетевое оборудование: | | ежеквартально |
| обслуживание встроенного программного обеспечения, обновление, настройка, тестирование, чистка и проведение замеров | |
| Программное обеспечение АСУД: | | ежемесячно |
| обслуживание программного обеспечения, обновление, настройка, тестирование. Проведение сверок | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Информационные линии связи: |  | ежеквартально |
| ТО информационных линий связи, протяжка контактов, упорядочивание кабелей, устранение обрывов, проведение измерений параметров и пр. |
| Датчики и контроллеры: |  | 1 раз в 2 месяца |
| проведение принудительных опросов удаленных устройств, в целях выявления неисправностей в системе. Ремонт, при необходимости замена неисправных модулей |
| Лифтовая связь: |  | ежеквартально |
| обслуживание лифтовой переговорной системы. Тестирование, настройка, чистка устройств |
| Источники бесперебойного питания: |  | 2 раза в год |
| Проведение замеров, чистка, при необходимости замена вышедших из строя/выработавших ресурс АКБ и неисправных ИБП |
| Источники питания промежуточных модулей системы: |  | ежегодно |
| проведение замеров, протяжка контактов, чистка |
| Шкаф ВКСС (электропитание, микроклимат): |  | 2 раза в год |
| проведение периодической регулировки уровня интенсивности системы вентиляции. Очистка внутренних поверхностей от пыли, мелкий ремонт |
| АРМ АСУД для диспетчеров, обслуживающего персонала и профильных инженеров: |  | ежемесячно |
| Периодическое тестирование и настройка оборудования.  Конфигурирование операционной системы, систем безопасности и сетевых параметров, обновление системных программ, антивирусов и утилит, чистка от пыли |
| **Техническое обслуживание ВКСС/АСУД** | |  |
| Серверное оборудование/концентраторы: |  | ежеквартально |
| тестирование и настройка оборудования, конфигурирование операционной системы, систем безопасности и сетевых параметров, обновление системных программ и утилит, чистка от пыли |
| Коммутаторы, активное сетевое оборудование: |  | ежеквартально |
| обслуживание встроенного программного обеспечения, обновление, настройка, тестирование, чистка и проведение замеров |
| Программное обеспечение АСУД: |  | ежемесячно |
| обслуживание программного обеспечения, обновление, настройка, тестирование. Проведение сверок |
| Информационные линии связи: |  | ежеквартально |
| ТО информационных линий связи, протяжка контактов, упорядочивание кабелей, устранение обрывов, проведение измерений параметров и пр. |
| Датчики и контроллеры: |  | 1 раз в два месяца |
| Проведение принудительных опросов удаленных устройств, в целях выявления неисправностей в системе. Ремонт, при необходимости замена неисправных модулей |
| Лифтовая связь: |  | ежеквартально |
| обслуживание лифтовой переговорной системы. Тестирование, настройка, чистка устройств |
| Источники бесперебойного питания: |  | 2 раза в год |
| проведение замеров, чистка, при необходимости замена вышедших из строя/выработавших ресурс АКБ и неисправных ИБП |
| Источники питания промежуточных модулей системы: |  | ежегодно |
| проведение замеров, протяжка контактов, чистка |
| Шкаф ВКСС (+электропитание, +микроклимат): |  | 2 раза в год |
| проведение периодической регулировки уровня интенсивности системы вентиляции. Очистка внутренних поверхностей от пыли, мелкий ремонт |
| АРМ АСУД для диспетчеров, обслуживающего персонала и профильных инженеров: |  | ежемесячно |
| Периодическое тестирование и настройка оборудования.  Конфигурирование операционной системы, систем безопасности и |

|  |  |
| --- | --- |
| сетевых параметров, обновление системных программ, антивирусов и утилит, чистка от пыли |  |
| ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы контроля и управления доступом*** | |
| Кнопки открывания замка: | 1 раз в 2 месяца |
| тестирование, профилактическая чистка, протяжка контактов |
| Источники бесперебойного питания: | 2 раза в год |
| проведение замеров, чистка, при необходимости замена вышедших из строя/выработавших ресурс АКБ и неисправных ИБП |
| Источники питания промежуточных модулей системы: | 1 раз в год |
| проведение замеров, протяжка контактов, чистка |
| Шкаф СОВ (+электропитание, +микроклимат): | 2 раза в год |
| проведение периодической регулировки уровня интенсивности системы вентиляции, очистка внутренних поверхностей от пыли, мелкий ремонт |
| Контроллеры, считыватели: | ежеквартально |
| проведение замеров, тестирование, профилактическая чистка |
| Вызывные панели подъездные: | ежемесячно |
| тестирование, настройка, профилактическая чистка, проверка корректности работы встроенного ПО, протяжка контактов |
| Электро-замки: | ежемесячно |
| тестирование, настройка, профилактическая чистка, регулировка, протяжка резьбовых соединений, мелкий ремонт |
| Распределители/ усилители сигнала: | ежеквартально |
| проведение замеров, регулировка, профилактическая чистка |
| Чип-ключи: | ежеквартально |
| проверка корректности базы ключей |
| **Видеонаблюдение** | |
| Наличие механических повреждений | ежемесячно |
| Проверка работоспособности оборудования (наличие изображения) | ежемесячно |
| Проверка наличия записи в архиве | ежемесячно |
| Контроль и установка системного времени | ежемесячно |
| Регулировка камер по углу обзора | ежемесячно |
| Контроль соединений кабельных линий | ежемесячно |
| Очистка оптики от загрязнений | ежемесячно |
| Диагностика системы вентиляции и охлаждения | ежемесячно |
| ***Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме*** | |
| **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** | |
| Мытье полов кабин лифтов | 6 раз в неделю |
| Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | 1 раз в месяц |
| мытье окон; | 2 раза в год |
| Мытье первого этажа( лифтовых и этажных холлов) с протиркой стекол и ручек входных групп в подъезды. | 6 раз в неделю 2 раза в день лифтовые холлы и парадные первых этажей |
| Подметание незадымляемых лестниц | 1 раз в неделю |
| Мытье лифтовых и квартирных холлов 2-го этажа и выше | 1 раз в неделю |
| Мытье незадымляемых лестниц | 1 раз в месяц |
| Протирка зеркал в МОП и лифтах | 6 раз в неделю |
| Протирка стен кабины лифтов | 6 раз в неделю |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 1 этажа | 1 раз в месяц |
| Мытье лестничных площадок и маршей ниже 1-го этажа | 1 раз в месяц |
| **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 мере необходимости |
| сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; | 6 раз в неделю |
| очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | 6 дней в неделю |
| очистка придомовой территории от наледи и льда; | 6 дней в неделю |
| очистка от мусора урн, установленных возле подъездов; | 6 раз в неделю |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | 6 раз в неделю |
| Очистка грязеулавливающих покрытий уличных | 6 раз в неделю |
| Очистка урн от грязи | 1 раз в месяц |
| Удаление пыли и грязи с МАФ | 1 раз в неделю |
| Подбор и вынос случайного мусора | 6 раз в неделю |
| Уборка МАФ от снега, уборка цоколя здания от загрязнения, обработка противоскользящими материалами | По мере необходимости |
| механизированная уборка проезжей части | По мере необходимости |
| **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** | |
| подметание и уборка придомовой территории; | 6 раз в неделю |
| очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов; | 2 раза в неделю |
| уборка и выкашивание газонов; | Постоянно но не чаще одного раза в 2 недели |
| прочистка ливневой канализации; | 1 раз в месяц |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | 6 раз в неделю |
| **Работы по содержанию мест накопления:** | |
| твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок; | 6 раз в неделю |
| отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов. | По мере накопления |
| ***Диспетчерская*** | |
| Организация системы диспетчерского контроля штатными сотрудниками | круглосуточно |
| ***Работы по управлению*** | |
| Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы управляющей организации |
| Сбор, обновление и хранение информации о собственниках, арендаторах и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства  Российской Федерации о защите персональных данных | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы управляющей организации |
| Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы управляющей организации |
| Организация управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы управляющей организации |
| Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы управляющей организации |
| Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы управляющей организации |
| Проведение текущей сверки расчетов по начислениям и оплате по плате за содержание помещения, коммунальные и дополнительные услуги, иные услуги, связанные с содержанием дома | по требованию Собственника |
| Прием граждан (Собственников помещений, нанимателей, арендаторов) по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего договора | по установленному графику приема населения |
| Выдача справок, финансово-лицевых счетов и иных документов установленного образца в отношении занимаемых Собственником помещений. | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы управляющей организации |
| Формирование и ведение лицевых счетов | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы |
| Начисление платежей гражданам | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы |
| Прием платежей | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы |
| Ежемесячная рассылка платежных документов | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы |
| Проведение расчетов с ресурсоснабжающими организациями | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы |
| Мониторинг дебиторской задолженности | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы |
| Организация информационных работ, связанных с уменьшением суммы дебиторской задолженности среди населения | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы |
| Информирование населения о порядке начисления платы за жилищно–коммунальные услуги | в течение действия настоящего Договора в соответствии с графиком работы |
| Претензионно–исковая работа с должниками за жилищно– коммунальные услуги | в течение действия  настоящего Договора в  соответствии с графиком  работы |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**УЖК**

ООО «УЖК «Территория»

ИНН 6670067153 КПП 667001001 ОГРН 1046603531061

Адрес юр. лица: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Рассветная,   
дом 6, корпус 1, квартира 377

Р/с 40702810216540004739

в УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Кор. счет 30101810500000000674

БИК 046577674

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Солодов/

м.п.

**СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ**