

В соответствии с п. 13 Постановления № 731

В соответствии с подп. «а»:

описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги)

Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории

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

№ п/п	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
2.	Деревянные конструкции и столярные изделия	3	
3.	Каменные конструкции	4	
4.	Железобетонные конструкции	4	
5.	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	4	
6.	Внутренняя и наружная отделка Фасады	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
7.	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	4	(Осмотр систем центрального отопления проводится в отопительный период и перед началом отопительного сезона)
8.	Тепловые вводы	2	
9.	Электрооборудование	6	
10.	Мусоропроводы	Ежемесячно	
11.	Вентиляционные каналы	4	
12.	Вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	3	
13.	Газоходы	3	
14.	Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления оперативной диспетчерской связи	3	
15.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	4	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
16.	Полы в местах общего пользования	4	
17.	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	2	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
18.	Придомовая территория		(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)

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

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

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
1.	Наладка сантехоборудования: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентиляей;	1 раз в год
2.	Наладка и ремонт электрооборудования вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков): - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; - смена автоматов АБ-25, переключателей пакетных ПП-М1, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств.	1 раз в год По мере необходимости

3. Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	с 1 января по 25 апреля.
1.1.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора.	
1.2.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	
1.3.	Снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков.	
1.4.	Консервация системы центрального отопления.	
1.5.	Переключение внутреннего водостока на летний режим работы.	
1.6.	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	
1.7.	Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.	
1.8.	Ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен.	
1.9.	Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках. Укрепление домовых знаков. Непредвиденные работы.	
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	с 1 мая по 1 сентября.
2.1.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	
2.2.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами.	
2.3.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.	
2.4.	Ремонт кровель.	
2.5.	Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.	

2.6.	Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение прямков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций.	
2.7.	Ремонт, утепление и прочистка и вентиляционных каналов.	
2.8.	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений.	
2.9.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.	
2.10.	Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока.	
2.11.	Устранение причин подтопления подвальных помещений.	
2.12.	Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы.	
2.13.	Непредвиденные работы.	

Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

4. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований) и по заявкам жильцов.

К работам аварийного характера в жилом здании относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
2. Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
5. Выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
6. Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

Выезд специалистов на место аварии не позднее 40 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
Принятие мер по немедленной локализации аварии;

Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жильцов

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	В течение смены
2.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек	В течение смены
3.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их	В течение смены

	удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, замена при течи отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции.	
4.	Наладка автоматики подпитки расширительных баков	В течение смены
5.	Устранение неисправностей электротехнических лампочек, смена и ремонт штепсельных розеток; выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях	В течение смены
6.	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля и ванн, замеры сопротивления изоляции проводов	В течение смены
7.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение смены, по мере необходимости
8.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	В течение смены
9.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток 5 суток
10.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	В течение смены, по мере необходимости, с принятием немедленных мер безопасности
11.	Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
12.	Устранение неплотностей в газоходах	В течение смены
13.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время	в течение смены 3 суток
14.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций (в жилых помещениях - не по вине проживающих): ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены, по мере необходимости, с принятием немедленных мер безопасности (в квартирах - в сроки, согласованные с заявителем)
15.	Устранение неисправности электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, квартир	Не более 2 часов
16.	Устранение неисправности электрооборудования квартир (не по вине проживающих)	В течение смены, по мере необходимости
17.	Восстановление функционирования: - диспетчерских систем - автоматики противопожарной защиты и сигнализации	В течение смены, по мере необходимости
18.	Устранение засоров и неисправностей мусоропроводов.	В течение смены, по мере необходимости
19.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов.	В течение смены, по мере необходимости

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	мусорокамеры
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних и 2-х, этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	-	-
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	ежедневно	-	ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5.	Мытье пола кабины лифта	-	-	ежедневно	-
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	2 раза в месяц	-
7.	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю

5. Уборка мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки, мусорокамеры)

5.1. Работы по уборке лестничных клеток

1.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
2.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год

5.2. Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
3.	Уборка мусороприемных камер	ежедневно
4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
5.	Мойка сменных мусоросборников	ежедневно
6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9.	Устранение засора	По мере необходимости

6. Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Классы территорий		
		1	2	3
1.	Холодный период			
1.1.	Подметание свежеснегавыпавшего снега	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснегавыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки		
1.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки		
1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн	.	-	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улицы, номера дома	2 раза за холодный период		
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
1.10.	Сдвигание свежеснегавыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки		
2.	Теплый период			
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн	-	-	2 раза в месяц
2.4.	Уборка газонов	1 раз в 2 суток		
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон		
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток, при необходимости		
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон		
2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
2.9.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток		
2.10.	Мойка территорий	3 раза в сезон		

Проведение необходимых ремонтных работ, исключая повторение аварии.