

Состав и периодичность работ по обслуживанию жилого дома со встроенной подземной парковкой

Перечень 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	
1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:	
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	1 раз в 3 года
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: 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	1 раз в год
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	1 раз в год
2. Работы, выполняемые в помещениях кладовых МКД	
проверка температурно-влажностного режима помещений кладовых и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в год
проверка состояния МОП кладовых, входов в кладовые, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в месяц
контроль за состоянием дверей кладовых, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	1 раз в месяц
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД:	
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	1 раз в год
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 крупногабаритных блоков	1 раз в год
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	по мере выявления - в течение 3-х дней
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год
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	1 раз в год

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере выявления - в течение 3-х дней
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	1 раз в год
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	1 раз в год
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	1 раз в год
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	1 раз в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере выявления - в течение 3-х дней
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД:	
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	1 раз в год
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	1 раз в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере выявления - в течение 3-х дней
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши МКД:	
проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов,	2 раза в год
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	2 раза в год
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	в зимний период
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	незамедлительно, в течение 3-х дней

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД:	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год
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	1 раз в год
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам	1 раз в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в течение 3-х дней
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам	по мере необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада МКД:	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков	2 раза в год По заявлению
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	ежемесячно
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год По заявлению
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год По заявлению
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	ежедневно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в течение 3-х дней
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД:	
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	1 раз в год
проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере выявления
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД, - 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	3 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД:	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу МКД:	
все оконные и дверные заполнения 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	2 раза в год
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД	
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД:	
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	2 раза в год
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	2 раза в год
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
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	в течение 3-х дней
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	ежедневно
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха	2 раза в год
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в течение 3-х дней
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в МКД:	
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	ежедневно
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	ежедневно
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежедневно
16. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД:	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	круглосуточно
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	ежедневно
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	круглосуточно
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	круглосуточно
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	круглосуточно

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	По мере необходимости
очистка и промывка водонапорных баков	По мере необходимости
снятие показаний ОДПУ и ИПУ	ежемесячно
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД:	
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипнокоррозионных отложений	1 раз в год
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования и телекоммуникационного оборудования в МКД:	
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (щитовые.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в квартал
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	ежемесячно
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	в течение 5 дней с момента обнаружения неисправности
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД:	
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Постоянно, 24 часа в сутки, 7 дней в неделю
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	1 раз в месяц
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	постоянно
обязательное страхование лифтов	1 раз в год
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы контроля управления доступом, домофонной связи, охранного видеонаблюдения:	
организация проверки состояния системы проведение осмотров, технического обслуживания, регулировка запирающих устройств, протяжка контактов и элементов крепления	1 раз в месяц
проведение технического обслуживания, диагностики систем автоматизации ворот и шлагбаумов, регулировка исполнительных механизмов	ежеквартально
проведение плановых осмотров, очистки, регулировки внутренних и наружных камер видеонаблюдения. Инструментальная проверка уровня сигналов	1 раз в месяц

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД	
21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД:	
Мытье входных и приквартирных холлов и лифтовых тамбуров	ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Мытье пола кабины лифта	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	ежедневно
Мытье окон с внутренней стороны	2 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	ежедневно
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
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в неделю
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	ежедневно
22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
вынос мусора из поэтажных мусорокамер	ежедневно, 2 раза в день
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	ежедневно
организация мест накопления бытовых отходов, 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	по мере необходимости
23. 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
24. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки
Работы, выполняемые в подземном паркинге	
1. Техническое обслуживание (ППР) инженерных систем и оборудования:	
Диагностика неисправностей работоспособности систем видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации, управления и контроля доступа путем визуального контроля в ходе повседневной эксплуатации	ежедневно
Проверка программного обеспечения СКУД ООО "Компьютролс"	ежемесячно
Проверка программного обеспечения видеосервера ООО "Компьютролс"	ежемесячно
Обслуживание оборудования домофонии	ежемесячно

Проведение техосмотров электрических систем, систем водоснабжения, водостока и канализации, электроснабжения, теплоснабжения и вентиляции	ежемесячно
Проведение необходимых работ по поддержанию исправной работоспособности электрических систем, систем водоснабжения, водостока и канализации, электроснабжения, теплоснабжения и вентиляции	В соответствии с планом ППР
Ремонт неисправностей электрических систем, систем водоснабжения, водостока и канализации, электроснабжения, теплоснабжения и вентиляции	По мере обнаружения
Проверка работоспособности системы пожарной сигнализации	ежемесячно
Осмотр и перекатка пожарных рукавов, осмотр огнетушителей	Не реже 1 раза в полгода
Замеры сопротивления изоляции проводки системы электроснабжения	1 раз в 3 года
Услуги контроля доступа (охрана)	круглосуточно
Обслуживание высокоскоростных ворот	1 раз в полгода
ТО системы АИИС КУЭ	Ежемесячно
Техническое обслуживание тревожной сигнализации	Ежемесячно
Аварийное обслуживание и диспетчеризация	круглосуточно
2. Мелкий строительный ремонт и аварийное обслуживание (в рамках ППР):	
Устранение протечек	В течение суток
Устранение неисправностей освещения	В течение суток
Устранение нарушений водоотвода	В течение 2 суток
Установка и текущий ремонт доводчиков	В течение 2 суток
Ремонт дверей в помещениях общего пользования	В течение 5 суток
Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы водоснабжения, электроснабжения, водостока и канализации, систем видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализации, управления и контроля доступом	В течение 5 суток при наличии запасных частей
Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков, восстановление фундамента	В период сезонного обслуживания
Восстановление пандусов, входов, оборудования лестниц	В период сезонного обслуживания
Ремонт технических и вспомогательных помещений	В период сезонного обслуживания
3. Санитарное содержание	
Влажная уборка полов	ежедневно
Протирка дверных полотен и доводчиков	1 раз в месяц
Влажная уборка лестниц с удалением пыли с перил	1 раз в неделю

Влажная протирка стен	1 раз в год
Влажная протирка указателей, колесоотбойников и ПК	1 раз в неделю
Влажная протирка труб под потолком	1 раз в год
Мытье пандусов	1 раз в неделю
Влажная протирка ворот	3 раза в год