

**Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию,
ремонту и эксплуатации**

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1	2	3	4
1.	Крыши	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	2	В период подготовки к весенне-летней и зимней эксплуатации
3.	Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	1	Перед началом отопительного сезона
4.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
5.	Вентиляционные каналы	3	В период подготовки к сезонной эксплуатации
6.	Внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону

Примечания: Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями Собственников/пользователей помещений. Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале по прилагаемой форме.

**ЖУРНАЛ
РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРА (ОБСЛЕДОВАНИЯ) СТРОИТЕЛЬНЫХ
КОНСТРУКЦИЙ, ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ**

Дата осмотра, Ф.И.О., должности проводивших осмотр	№ п/п	Наименование помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования	Выявленные неисправности или повреждения конструкций и элементов здания	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер (вид работ, исполнитель)	Срок выполнения	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8

2. Состав и периодичность работ по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1	2	3

1	<p>Санитарно-техническое оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> -смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; -ремонт смывных бачков со сменой шаровых кранов, груш, поплавков; -регулировка смывных бачков с устранением утечек; -прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске. 	Согласно графику ППР и ТО, замена при выходе из строя по дополнительному соглашению
2.	<p>Система отопления:</p> <ul style="list-style-type: none"> -оборудование ЦТП, тепловой ввод (теплотрасса) -система отопления внутридомовая (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов); -снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии (ежемесячно). 	Согласно графику ППР и ТО, замена при выходе из строя по дополнительному соглашению
3.	<p>Система водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> -насосная станция и наружный водопровод; -система ХВС и ГВС (внутридомовая); -снятие показаний и ведение отчета за расходом воды. 	Согласно графику ППР и ТО, замена при выходе из строя по дополнительному соглашению
4.	<p>Электротехническое оборудование вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков):</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для 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, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств. 	Согласно графику ППР и ТО, замена при выходе из строя по дополнительному соглашению
5.	<p>Системы вентиляции и кондиционирования воздуха (приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт вент установок, замена электродвигателей; - ременной передачи и фильтрующих элементов; - контроль за параметрами систем и ее узлов). 	Согласно графику ППР и ТО, замена при выходе из строя по дополнительному соглашению
6.	<p>Пожарная система по договору субподряда (трубопроводы, система управления, насосная пожарная станция и элементы системы): ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, откатные двери.</p>	Согласно графику ППР и ТО, замена при выходе из строя по дополнительному соглашению
7.	<p>Система энергоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Кабели 0,4 кВт – по низкой стороне (подрядные организации) - электрощитовые (ВРУ); - внутридомовые стояки и шкафа ШЛС; -технический отчет (замеры сопротивления изоляции электроустановок). 	Согласно графику ППР и ТО, замена при выходе из строя по дополнительному соглашению
8.	<p>Контрольно измерительные приборы и системы автоматического управления: (автоматических систем управления вентиляционными системами, ЦТП, насосной пожарной станции, тепловыми завесами, линиями связи АСУ ТП и приборами контроля СО):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля); - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров; -демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки. <p>Подготовка к отопительному сезону: комплексная проверка приборов и автоматической системы управления ЦТП, приточной вентиляции и тепловых завес, получение акта готовности к отопительному сезону.</p>	Согласно графику ППР и ТО, замена при выходе из строя по дополнительному соглашению

9.	Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы): - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования - ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи)	ежедневно ежедневно Согласно графику ППР и ТО, замена при выходе из строя по дополнительному соглашению
10.	Инженерные системы фонтана: - осмотр систем и инженерного оборудования - прочистка фильтров циркуляционных насосов - физическая и химическая обработка и дезинфекция воды	Ежедневно в летний период.

3. Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения
1	2	3
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период: - очистка кровель от посторонних предметов и мусора; - очистка воронок внутреннего водостока; - отключение системы центрального отопления; - проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт; - ремонт отмосток; - укрепление флагодержателей и домовых знаков.	по графику с 1 января по 25 апреля
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период: - ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления; - контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами; - контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт; - ремонт кровель; - ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов; - ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений; - ремонт и установка доводчиков на входных дверях; - очистка воронок внутреннего водостока; - устранение причин подтопления подвальных помещений; - разконсервация поливочных систем.	по графику с 1 мая по 1 сентября

Примечание: Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Актом и паспортом готовности жилого дома к осеннее - зимней эксплуатации.

4.Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований) и по заявкам Собственников/пользователей помещений

К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.

2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий 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.

Работы по аварийно - техническому обслуживанию включают:

1. Ликвидация аварийной ситуации не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).
2. Принятие мер по немедленной локализации аварии, а также уменьшения размера реального имущественного ущерба и/или вреда жизни и здоровью.
3. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системе (конструктивном элементе, единице оборудования).

**5. Работы, выполняемые при технических осмотрах и по заявкам
Собственников/пользователей помещений
в счёт платы по Договору**

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов.	В течение смены (Без стоимости заменяемых деталей)
2.	Наружная сеть канализации (ремонт колодцев, прочистка)	По необходимости
3.	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка)	По необходимости
4.	Устранение течи или смена гибкой подводки, выпусков, переливов сифонов санитарных приборов, ремонт запорного клапана, подчеканка раструбов	В течение смены (Без стоимости заменяемых деталей)
5.	Регулировка смывного бачка с устранением утечки	В течение смены
6.	Укрепление санитарных приборов без замены креплений (умывальников, моек, унитазов, биде, раковин, радиаторов отопления).	В течение смены
7.	Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневки.	Два раза в год
8.	Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок. В отопительный период	В течение 1 часа с момента обнаружения
9.	Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматов, устройств защитного отключения	В течение смены (Без стоимости заменяемых деталей)
10.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены с принятием немедленных мер безопасности
11.	Восстановление функционирования диспетчерских систем	В течение смены
12.	Автоматика противопожарной защиты и сигнализации	В течение смены
13.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов	В течение смены

6. Планово-предупредительный ремонт

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	В соответствии с перечнем работ	по графику

7. Обслуживание приборов учета

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Примечание
1.	Осмотр	1 раз неделю	
2.	Замена электрических счетчиков	По необходимости	Без стоимости заменяемого оборудования
3.	Замена амперметров, вольтметра	По необходимости	Без стоимости заменяемого оборудования

8. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Устранение неисправностей систем видеодомофонов, контроля доступа, систем пожарной сигнализации и голосового оповещения	По необходимости (Без стоимости заменяемых деталей)

9. Эксплуатация лифтов

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин этажа, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже.	Ежедневно
2.	Проведение регулярного технического обслуживания согласно заранее разработанного графика смазки, чистки, наладки, регулировки и ремонта лифтового оборудования в целях восстановления его работоспособности и обеспечения безопасных условий эксплуатации лифтов.	Ежемесячно
3.	Организация и осуществление производственного контроля в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 10.03.1999г. № 263;	По мере необходимости
4.	Разработка и утверждение в установленном порядке Положение «О производственном контроле».	По мере необходимости
5.	Внесению лифтов в реестр особо опасных производственных Объектов, в соответствии с требованиями действующего законодательства.	По мере необходимости
6.	Производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности.	По мере необходимости
7.	Проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации.	По мере необходимости
8.	Предотвращение проникновения в машинное отделение лифтов посторонних лиц.	По мере необходимости
9.	Выполнение предписаний Ростехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;	По мере необходимости
10.	Приостановление эксплуатации лифтов самостоятельно или по предписанию органов Ростехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;	По мере необходимости
11.	Мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифтах, содействия государственным органам, участия в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифтах, а также принимать меры по устранению указанных причин и их профилактике;	По мере необходимости

12.	Анализ причин возникновения инцидентов на лифтах, принятия мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов	По мере необходимости
13.	Принятие мер по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов;	По мере необходимости
14.	Своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об авариях и несчастных случаях на лифтах;	По мере необходимости
15.	Учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифтах;	По мере необходимости
16.	Представление в орган Ростехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;	По мере необходимости

В техническое обслуживание лифтового оборудования по договору входит замена вышедшего из строя оборудования, за исключением: электродвигателя главного привода; редуктора лебедки; станции (панели) управления; щиты купе кабины; купе кабины с распашными дверями; редуктор главного привода; верхняя балка противовеса, приказные и вызывные аппараты, указатели направления движения, электронное оборудование и электронные платы управления лифтом, указатели направления движения, башмаки и вкладыши башмаков кабины и противовеса, ограничитель скорости, тяговые канаты и тросик ограничителя скорости, створки купе кабины и шахты, контакторы и магнитные пускатели, GSM необходимый для обслуживания лифтов, сальники и уплотнители. Замена оборудования, которое перечислено выше, производится на основании дополнительного соглашения за дополнительную плату.

Проведение периодического технического освидетельствования лифтов (не реже одного раза в 12 месяцев).

Управляющая организация:
ООО «Сервис»

Собственник:

Генеральный директор

_____ **Одинцов А.М.**
М.П.

_____ / _____ /