Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Управляющая компания
«Наш Дом - Кудрово»
_____А.В. Юпатов

«29» декабря 2017г.

План
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2018г.
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район дер. Кудрово,
ул. Каштановая аллея, дом 3

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Годовая стоимость работ (руб.)
1.	**Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч:**		**2 941 597,85**
1.1	Работы выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.:		138 484,31
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания	в ходе осеннего, зимнего осмотров	
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений		
	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	1 раз в месяц	
1.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:		276 968,63

	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	1 раз в месяц	
	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	в ходе осеннего, зимнего осмотров	
	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен		
	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:		229 215,42
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в месяц	
	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры		
	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия		
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.:		324 721,84
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона	1 раз в месяц	
	Контроль состояния металлических закладных деталей		

	При выявлении повреждений и нарушений - составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.:		1 217 706,90
	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне.	1 раз в месяц	
	При выявлении повреждений и нарушений - составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:		119 383,03
	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в месяц	
	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше		
	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, водоприемных воронок внутреннего водостока		
	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	в ходе осеннего, зимнего осмотров	
	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По мере необходимости	

	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи		
	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
	При выявление нарушений приводящим к протечкам - незамедлительное их выполнение. В остальных случаях выявления повреждений и нарушений - составление плана восстановительных работ		
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:		81 180,46
	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в месяц	
	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях		
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:		276 968,63
	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды	1 раз в месяц	
	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)		
	Контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами		
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год	

	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках		
	При выявления повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	По мере необходимости	
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.:		276 968,63
	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 месяц	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	1 раз в месяц	
	При выявления повреждений и нарушений - разработка плана мероприятий восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
2	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.:**		**5 286 280,55**
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов,		95 506,42
	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц	

	Незамедлительное устранение засоров при выявлении	По мере необходимости	
	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в неделю	
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления, в т.ч.:		276 968,63
	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в месяц	
	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз 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	1 раз в год	
	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год	
2.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):		3 376 152,08
	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, водоподкачках	2 раза в год	
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Постоянно	
	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	2 раза в год	
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	
	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	2 раза 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	
	При выявлении повреждений - разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:		
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2 раза в год	
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Постоянно	
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2 раза в год	
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	2 раза в год	
	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости	
	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, локальных очистных сооружений и дворовой канализации	2 раза в год	
	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	После проведения ремонтных работ	
	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	

2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, в т.ч.:		114 607,71
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), 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 год	
	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	4 раза в год	
	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	2 раза в год	
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем газового оборудования (обслуживание 2х газовых котельных), в т.ч.:		577 813,86
	Организация проверки состояния системы газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в месяц	
	Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений	Постоянно	
	При выявлении нарушений и неисправностей - организация работ по их устранению	По мере необходимости	
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов, в т.ч.:		845 231,85
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Постоянно	
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов	Ежемесячно	
	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	По мере необходимости	
	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год	

3.	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, в т.ч.:**		**4 421 947,42**
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в т.ч.:		2 029 511,50
	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, в т.ч.:		
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	
	Мытье пола кабины лифта	ежедневно	
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	
	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц	
	Обметание пыли с потолков	2 раза в год	
	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год	
	Мытье окон	2 раза в год	
	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	1 раз в неделю	
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений	4 раза в год	
3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома , в т.ч.:		902 535,70
	В холодный период года		
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки во время гололеда	
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	3 раза в сутки в дни снегопада	
	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова	1 раз в сутки в дни без снегопада	

	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества	1 раз в сутки	
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в месяц	
	В теплый период года		
	Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в двое суток	
	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества	1 раз в сутки	
	Уборка и выкашивание газонов	2 раза в сезон	
	Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости	
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в месяц	
3.3	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов, в т.ч.:		1 150 852,41
	Незамедлительный вывоз твердых коммунальных отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	Ежедневно	
3.4	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	2 раза в год	253 092,02
3.5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	По мере поступления заявок	85 955,78
4	**Управление многоквартирным домом**		**1 298 887,36**
5	Уборка подвального помещения	1 раз в месяц	14 325,96
6	Влажная протирка пыли с колпаков светильников в помещениях общего пользования	4 раза в месяц	105 057,07
7	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	1 раз в месяц	47 753,21

8	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	396 351,66
9	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	19 раз в месяц	549 161,94
10	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц	114 607,71
11	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год	162 360,92
12	Проверка исправности канализационных вытяжек	4 раза в год	138 484,31
13	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 раза в год	105 057,07
14	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	10 раз в год	23 876,61
15	Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления	1 раз в год	81 180,46
16	Осмотр устройства системы центрального отопления в подвальном помещении	1 раз в год	2 387,66
17	Уборка газонов в теплый период года	1 раз в двое суток	224 440,10
18	Подготовка здания к праздникам	3 раза в год	95,51
	итого		**15 913 853,36**

Главный инженер С.Ю. Никоноров