Приложение N 2 к [Договору](#sub_0) на содержание общего имущества, предоставление коммунальных услуг в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Чертановская дом 48 корпус 3.

# Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. ОСМОТРЫ (ОБСЛЕДОВАНИЯ) ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЯ

(В соответствии с Нормативом Москвы по эксплуатации жилищного фонда ЖНМ-96-01/1, утвержденным и введенным в действие постановлением Правительства Москвы от 04.06.96 N 465)

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

Проведение осмотров (обследований):

┌──────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ N Элементы и помещения Количество Примечания │

│п/п здания (объекта) осмотров в год │

├──────────────────────────────────────────────────────────────────┤

│ 1 2 3 4 │

├──────────────────────────────────────────────────────────────────┤

│ 1. Крыши 2 В период подготовки к │

│ сезонной эксплуатации │

│ 2. Фасады 1 В период подготовки к │

│ весенне-летней │

│ эксплуатации │

│ 3. Инженерное оборудование 1 Перед началом │

│ и коммуникации здания отопительного сезона │

│ (с оформлением акта │

│ готовности) │

│ 4. То же, обслуживаемое По договору В сроки, установленные│

│ специализированными нормативными │

│ организациями по договору документами │

│ с собственником, │

│ владельцем (управляющим) │

│ здания │

│ 5. Вспомогательные 1 В период подготовки к │

│ помещения здания весенне-летнему │

│ (лестничные клетки, сезону │

│ чердаки, подвалы, │

│ технические подполья, │

│ коллекторы) с проверкой │

│ состояния оборудования и │

│ коммуникаций, │

│ расположенных в них │

│ 6. Дымоходы кирпичные 4 Не реже 1 раза в │

│ квартал │

│ 7. Вентиляционные каналы, 1 Перед началом │

│ дымоходы асбоцементные, отопительного сезона │

│ гончарные, из специальных │

│ блоков жаростойкого │

│ бетона │

│ 8. Внешнее благоустройство 1 В период подготовки к│

│ зданий (домовые знаки, весенне-летнему │

│ указатели, флагодержатели сезону │

│ и др.), отмостки, входы │

│ в подъезды, тамбуры │

│9. Видеодиагностика 1 Составляется акт с │

│ внутренней поверхности рекомендациями по │

│ асбестоцементного проведению мойки, │

│ ствола мусоропровода очистки, дезинфекции │

│ жилых домов и ремонту │

├──────────────────────────────────────────────────────────────────┤

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 граждан.

2. НАЛАДКА ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

(В соответствии с Нормативом Москвы по эксплуатации жилищного фонда ЖНМ-96-01/2, утвержденным и введенным в действие постановлением Правительства Москвы от 04.06.96 N 465)

Состав и периодичность работ по наладке инженерного оборудования зданий:

─────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ N Наименование работ Периодичность работ и │

│п/п сроки их выполнения │

├─────────────────────────────────────────────────────────────────┤

│ 1 2 3 │

├─────────────────────────────────────────────────────────────────┤

│ 1. Наладка сантехоборудования: 1 раз в год │

│ - смена прокладок у водоразборной в течение смены │

│ и водозапорной арматуры │

│ - набивка сальников 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 с ершением внутренней │

│ канализации до колодца на выпуске, │

│ включая сифоны сантехприборов │

│ - смена манжет у унитазов │

│ 2. Наладка и ремонт электрооборудования 1 раз в год │

│ вспомогательных помещений (лестничных в течение смены │

│ клеток, вестибюлей, подвалов, │

│ чердаков): │

│ - 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 АБ-25, переключателей │

│ пакетных ПП-М1, устройств защитного │

│ отключения (УЗО), выключателей и │

│ отдельными местами электропроводки │

│ - ремонт распределительных щитов и │

│ вводно-распределительных устройств │

│ │

│ 3. Текущий ремонт и 2 раза в год │

│ техническое обслуживание аппаратной в течение смены │

│ части устройств: │

│ - снятие прибора, очистка от пыли │

│ и грязи, осмотр и разборка; │

│ сборка и установка прибора на │

│ штатное место; │

│ - дефектация прибора; │

│ - замена неисправных элементов; │

│ - регулировка прибора │

├─────────────────────────────────────────────────────────────────┤

│ 4. Техническое обслуживание 1 раз в год │

│ линейно-кабельных сооружений: и в случае │

│ - тестирование параметров "врезки" нового │

│ при помощи комплексных тестов сегмента │

│ с формированием отчетной внутриквартальных │

│ документации технологических │

│ систем связи (ВТСС)│

│ в течение смены │

├─────────────────────────────────────────────────────────────────┤

│ 5. Техническое обслуживание инженерных 2 раза в год │

│ линий: в течение смены │

│ - визуальный осмотр на наличие │

│ видимых повреждений; │

│ - проверка крепления муфт; │

│ - проверка целостности оболочек │

│ муфт; │

│ - проверка состояния крепежа; │

│ - проверка состояния стоек; │

│ - проверка величины провиса │

│ воздушно-кабельных переходов; │

│ - проверка натяжения несущих тросов │

├─────────────────────────────────────────────────────────────────┤

│ 6. Техническое обслуживание инженерных │

│ шкафов: │

│ - внешний осмотр целостности 12 раз в год в │

│ корпуса шкафа и кабельных течение смены │

│ вводов │

│ - удаление пыли и грязи с внешней 4 раза в год │

│ поверхности шкафа течение смены │

│ - удаление пыли и грязи внутри 4 раза в год в │

│ шкафа течение смены │

│ - открытие двери шкафа, проверка 12 раз в год в │

│ работоспособности замка течение смены │

│ - замена замка По необходимости │

│ - смазка трущихся частей 4 раза в год в │

│ техническим вазелином течение смены │

│ - снятие двери шкафа, снятие По необходимости │

│ со стены старого шкафа, │

│ установка нового шкафа, установка │

│ двери шкафа │

│ - проверка работы вентиляторов 12 раз в год в │

│ охлаждения течение смены │

│ - проверка состояния крепежа, 4 раза в год в │

│ монтажных реек, петель и заглушек течение смены │

│ - зачистка шкуркой мест появления 4 раза в год в │

│ ржавчины, нанесение слоя защитной течение смены │

│ краски или эмали │

├─────────────────────────────────────────────────────────────────┤

│ 7. Техническое обслуживание систем │

│ выделенного электропитания │

│ оборудования: │

│ - внешний осмотр кабелей 12 раз в год в │

│ выделенного электропитания течение смены │

│ - проверка состояния изоляции 2 раза в год в │

│ электрических кабелей с помощью течение смены │

│ специализированного оборудования, │

│ формирование отчетной │

│ документации │

│ - проверка работоспособности 4 раза в год в │

│ автоматов питания течение смены │

│ - проверка работоспособности УЗО 12 раз в год в │

│ с помощью специальных тестов течение смены │

│ - внешний осмотр состояния шин 12 раз в год в │

│ заземления течение смены │

│ - проверка состояния и 4 раза в год в │

│ тестирование заземления с течение смены │

│ помощью приборов, выдача │

│ отчетной документации │

│ - внешний осмотр электрических 12 раз в год в │

│ розеток выделенного течение смены │

│ электропитания │

│ - замеры подаваемого рабочего 12 раз в год в │

│ напряжения в электрических течение смены │

│ розетках с помощью специальных │

│ приборов (мультиметров) │

├─────────────────────────────────────────────────────────────────┤

3. ПОДГОТОВКА К СЕЗОННОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ

(В соответствии с Нормативом Москвы по эксплуатации жилищного фонда ЖНМ-96-01/2, утвержденным и введенным в действие постановлением Правительства Москвы от 04.06.96 N 465)

3.1. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

3.1.1. Работы выполняются по утвержденному графику в период с 1 января по 25 апреля.

3.1.2. Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков;

- снятие пружин и доводчиков на входных дверях;

- консервация системы центрального отопления;

- переключение внутреннего водостока на летний режим работы;

- расконсервация и ремонт поливочной системы;

- устройство дополнительной сети поливочных систем;

- ремонт оборудования детских и спортивных площадок;

- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;

- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;

- ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен;

- ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках;

- укрепление флагодержателей и домовых знаков;

- непредвиденные работы.

3.2. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.2.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 1 сентября.

3.2.2. Виды работ:

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

- укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре;

- ремонт кровель. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

- 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 приямков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций;

- ремонт, утепление и прочистка дымовых и вентиляционных каналов;

- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;

- ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях;

- установка крышек-лотков на воронках наружного водостока;

- устранение причин подтопления подвальных помещений;

- консервация поливочных систем;

- переключение внутреннего водостока на зимний режим работы;

- проведение инструктажа с арендаторами и гражданами, проживающими на 1-х этажах, о мерах безопасности при обнаружении запаха газа;

- непредвиденные работы.

4. РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК ЖИЛЫХ ДОМОВ, ПОМЕЩЕНИЙ ПРАВЛЕНИЯ, ОХРАНЫ, ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работ | Периодичность |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в неделю |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц |
|  | Мытье пола кабины лифта | Ежедневно |
|  | Мытье пола в общих коридорах | 5 раз в неделю |
|  | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |
|  | Мытье окон | 2 раза в год |
|  | Уборка площадки перед входом в подъезд | 5 раз в неделю |
|  | 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 отопительных приборов | 2 раза в год |
| ПЕРИОДИЧНОСТЬ  ОСНОВНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПРИ УБОРКЕ ПОМЕЩЕНИЙ ПРАВЛЕНИЯ, ОХРАНЫ И Т.П. | | |
|  | Влажная протирка или мытье пола с предварительным подметанием | 5 раз в неделю |
|  | Влажная протирка подоконников | 1 раз в неделю |
|  | Протирка мебели и инвентаря, находящихся в помещении | 1 раз в неделю |
|  | Опорожнение и мытье урн | 5 раз в неделю |
|  | Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов  (унитазов, раковин и т.д.) | 5 раз в неделю |
|  | Влажная протирка и мытье оконных решеток, отопительных приборов | 4 раза в год |
|  | Влажная протирка и мытье стен, дверей, плафонов | 2 раза в год |
|  | Обметание пыли с потолков | 2 раза в год |
|  | Мытье окон | 2 раза в год |
| ПЕРИОДИЧНОСТЬ  ОСНОВНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПРИ УБОРКЕ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ | | |
|  | Сбор крупного мусора и транспортировка в специально отведенные места | 1 раз в неделю |
|  | Протирка вентиляционных воздуховодов,    коммуникационных коробов | 1 раз в год |
|  | Очистка стен от различного рода загрязнений | 1 раз в год |
|  | Мойка полов паркинга - машинная и ручная | 1 раз в неделю |

1. РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

(в случае, если Управой района «Чертаново Центральное» не заключен договор со специализированной организацией)

5.1. Работы, выполняемые при уборке территорий, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно-ледяных образований.

5.2. Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

5.3. В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

5.4. Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

5.5. В зависимости от вида атмосферных осадков принято единое для всех территорий деление года на два периода: холодный, когда выпадают осадки преимущественно в виде снега, и теплый, когда выпадают осадки преимущественно в виде дождя.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды уборочных работ | Периодичность |
|  | Холодный период года |  |
|  | Подметание свежевыпавшего снега толщиной  слоя до 2 см | 1 раз в сутки |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной  слоя свыше 2 см | 1 раз в сутки |
|  | Подметание территорий в дни без снегопада | 1 раз в 2 суток |
|  | Очистка территорий от наледи и льда | 1 раза в 3 суток |
|  | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
|  | Промывка урн | 1 раз в неделю |
|  | Протирка указателей улиц и номеров домов | 2 раза за период |
|  | Посыпка территорий щебнем или противоскользящим реагентом | В дни с гололедицей |
|  | Уборка щебня или противоскользящего реагента | Перед сильными снегопадами |
|  | Перекидывание снега и скола | После сильных снегопадов |
|  | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
|  | Теплый период года |  |
|  | Подметание территорий в дни без  осадков и в дни с осадками до 2 см | 1 раз в 2 суток |
|  | Подметание территорий в дни с  сильными осадками | 1 раз в 2 суток |
|  | Очистка урн от мусора | 1 раз в 2 суток |
|  | Промывка урн | 2 раза в месяц |
|  | Протирка указателей | 5 раз в сезон |
|  | Мойка территорий | 3 раза в сезон |
|  | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
|  | Межсезонная уборка газонов  с сильной засоренностью | 2 раза в сезон (весной и осенью) |
|  | Уборка газонов | 1 раз в 2 суток |
|  | Поливка газонов, зеленых насаждений | 1 раз в 2 суток |
|  | Выкашивание газонов | 1. раз в сезон |

1. РАБОТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ СИСТЕМ КОНТРОЛЯ ДОСТУПА И ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ, САЙТА ДОМА.

|  |
| --- |
| 1. Общие |
| Создание, внедрение и контроль соблюдения политики безопасности информационных систем. |
| Резервирование данных и обеспечение отказоустойчивости систем хранения данных (RAID, автоархивация виртуальных машин). |
| Внедрение новых систем и сервисов, в том числе: регулирование въезда на придомовую территорию и соблюдение правил парковки, автоматизация получения показаний приборов учета, автоматическая публикации на сайте и мониторах дома списка задолжников при достижении определенного уровня задолженности, электронные информационные стенды в холле, паркинге, лифтах. Написание ТЗ для сторонних исполнителей. |
| Коллективный доступ к данным на сервере по RDP с тунелированием, шифрованием, виртуализацией рабочих мест, печатью, внешним доступом через Интернет (бухгалтерия, внутренние документы). |
| 1. Видеонаблюдение. |
| Монтаж, настройка, обслуживание, ремонт (при наличии возможности без услуг сервисного центра) ip камер, систем питания. |
| Обслуживание рабочих мест охраны |
| Мониторинг загрузки внутренних сетей передачи видео данных, распределение нагрузок |
| 1. Система контроля доступа, домофон. |
| Управление политиками, зонами, обеспечение актуальности соответствий владельцев и ключей. |
| Монтаж, замена, настройка и мониторинг исправности контроллеров доступа, считывателей, запорных устройств (включая аварийные ситуации) |
| Поддержка рабочих мест охраны. |
| Поддержка сервера и обеспечение бесперебойного обмена данными с контроллерами. |
| 1. Интернет сайт. |
| Сервер (аппаратная часть) |
| Linux, домен, DNS |
| Публикация информации на сайте |
| 1. Бухгалтерия |
| Поддержание в рабочем состоянии программно-аппартного комплекса бухгалтерии, ТСЖ |
| Периодическое обновление базы 1С |

|  |  |
| --- | --- |
| Товарищество собственников жилья  “Чертановская дом 48 корпус 3” | Собственник. |
| Председатель  Правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |