

## Группа Компаний «ДомСервис»

### Перечень работ, относящихся к содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

#### 1. Содержание общедомового имущества (ОДИ)

**Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов общедомового имущества и помещений общего пользования с установленной периодичностью:**

1. Устранение незначительных неисправностей (смена прокладок, устранение засоров, промывка канализации, набивка сальников и прочее} в общедомовых системах водопровода и канализации, включая первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояков.
2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры].
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки].
4. Прочистка канализационного стояка и лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов в местах общественного пользования.
9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
10. Очистка подвалов и чердаков от мусора.
11. Проверка целостности и, при необходимости, восстановление запорных устройств на подвал

#### **Предельные сроки устранения возникающих неисправностей.**

<b>Неисправности конструктивных элементов Я оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
<b>Кровля</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., устройства их креплений)	5 суток
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и их сопряжениях	1 сутки
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования	
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери подъездов)	1 сутки
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки погожа или верхней части стены, угрожающее её обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности



<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах в общих местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	3 суток
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах в местах общего пользования	1 сутки
Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) и электроплит.	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	Не более суток
Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.	

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Ремонт и окраска оборудования детских и спортивных площадок.
5. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
6. Укрепление флагодержателей.
7. Осмотр, незначительный ремонт, остекление заполнения дверных и оконных проемов и засечивание продухов.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов в местах общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.
3. Утепление чердачных перекрытий.
4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.



6. Проверка исправности и незначительный ремонт слуховых окон и жалюзи.
7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
8. Регулировка и испытание систем центрального отопления.
9. Утепление и прочистка общедомовых вентиляционных каналов.
10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий и их утепление.
11. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
12. Ремонт и укрепление входных дверей.
13. Установка дверных пружин.

**Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.**

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах общедомовых систем.
4. Прочистка внутренних канализационных стояков.
5. Набивка сальников в вентилях, кранах и задвижках общедомовых систем и первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков.
6. Укрепление трубопроводов.
7. Проверка канализационных вытяжек.
8. Мелкий ремонт изоляции.
9. Проветривание колодцев.
10. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
11. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
12. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования.

**Прочие работы.**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов общедомовых коммуникаций.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7. Удаление с крыш и козырьков снега и наледей.
8. Уборка и очистка придомовой территории.
9. Уборка подсобных и вспомогательных помещений (кроме квартир и арендованных помещений).
10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках.
11. Удаление мусора из здания и его вывозка.
12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
13. Очистка кровли от мусора, грязи и листьев.
14. Скашивание травы, стрижка живой изгороди с рыхлением почвы на придомовой территории.
15. Смена оконных и дверных приборов в местах общего пользования.
16. Санитарная обработка подвалов.

Периодичность уборочных работ, заложенная в муниципальной плате за содержание жилья.

**Работы по уборке лестничных клеток жилых домов:**

Вид работ	Периодичность
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей и мест перед загрузочными камерами мусоропровода	Ежедневно
То же, выше 3-го этажа	3 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	1 раз в 10 дней
То же, выше 3-го этажа	2 раза в месяц
Мытье пола в лифте	Ежедневно
Влажная протирка стен в подъездах	2 раза в год
стен в лифте	1 раз в неделю
дверей в подъездах	2 раза в год
дверей в лифтах	1 раз в неделю
Влажная протирка подоконников, ограждений, перил, плафонов,	1 раз в месяц



чердачных лестниц, отопительных приборов, почтовых ящиков, электрощитков	
Мытье окон	1 раз в год
Обметание пыли с потолков и стен	2 раза в год
Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю

#### Работы по обслуживанию мусоропроводов:

Вид работ	Периодичность
Профосмотр и устранение неисправностей мусоропровода	По мере необходимости
То же, в домах гостиничного типа	Ежедневно
Удаление мусора из мусороприемных камер, расположенных в цокольном этаже с контейнерами	3 раза в неделю
То же, с переносными сборниками	Ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	3 раза в неделю
Уборка мусороприемных камер с использованием шланга	3 раза в неделю
Дезинфекция мусоросборников (контейнеров)	1 раз в месяц
Вид работ в зимний период	Периодичность
Подметание свежевыпавшего снега, толщиной слоя до 2-х см.	2 раза в сутки во время снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега при толщине слоя выше 2-х см.	2 раза в сутки во время снегопада
Посыпка территории песком	2 раза в сутки во время гололеда
Очистка территории от уплотненного снега скребком	1 раз в сутки в дни без снегопада
Очистка территории от наледи и льда	в дни оттепели
Вид работ в весенне-осенний и летний периоды	
Подметание территории	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка газонов	Ежедневно
Очистка газонов от случайного мусора	1 раз в сутки
Выкашивание газонов и уборка скошенной травы	3 раза в год
Прополка и рыхление приствольных лунок и канавок у деревьев и кустарников	3 раза в год
Стрижка живой изгороди	2 раза в год
Сбор срезанных веток	2 раза в год

## II. Текущий ремонт (мест общего пользования).

### 1. Фундаменты:

- 1.1. Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.
- 1.2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.
- 1.3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 1.4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.).
- 1.5. Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов или ступней под деревянными зданиями.
- 1.6. Устройство и ремонт вентиляционных продухов.
- 1.7. Смена или ремонт отмостки.
- 1.8. Восстановление приямков, входов в подвалы.
- 1.9. Восстановление поврежденных участков фундамента.

### 2. Стены и фасады:

- 2.1. Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен.
- 2.2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
- 2.3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 2.4. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, отливов.
- 2.5. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.
- 2.6. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.



- 2.7. Замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах.
- 2.8. Восстановление участков штукатурки и облицовки, лепных изделий.
- 2.9. Ремонт и окраска фасадов.
- 2.10. Ремонт и окраска цоколей.

### **3. Перекрытия:**

- 3.1. Временное крепление перекрытий.
- 3.2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий.
- 3.3. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- 3.4. Утепление верхних полок и стальных балок на чердаке. Окраска балок.
- 3.5. Заделка швов и трещин.

### **4. Крыши:**

- 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки.
- 4.2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.
- 4.4. Замена водосточных труб и их элементов.
- 4.5. Частичный ремонт рулонной кровли с заменой отдельных участков.
- 4.6. Полная замена верхнего слоя рулонного ковра с частичной заменой нижележащих слоев.
- 4.7. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель (из штучного материала и металла).
- 4.8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
- 4.9. Замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 4.10. Восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов.
- 4.11. Восстановление и ремонт ендов, коньков и карнизных вентиляционных продухов.
- 4.12. Ремонт гидроизоляционного, пароизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия.
- 4.13. Ремонт слуховых окон и выходов на крыши.
- 4.14. Оборудование стационарных устройств, для крепления страховочных канатов.

### **5. Оконные и дверные заполнения:**

- 5.1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, относящихся к общедомовому имуществу.
- 5.2. Постановка доводчиков пружин, упоров и пр.
- 6. Перегородки, относящиеся к общедомовому имуществу:
  - 6.1. Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.
  - 6.2. Заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков.
  - 6.3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

### **7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:**

- 7.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 7.2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.
- 7.3. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 7.4. То же элементов лестниц.
- 7.5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток.
- 7.6. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
- 7.7. Устройство металлических решеток, ограждений окон над входами в подвал.
- 8. Полы, относящиеся к общедомовому имуществу:
  - 8.1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования.
  - 8.2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.



## **9. Внутренняя отделка:**

9.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами. Восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), в местах общего пользования в общежитиях (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками в соответствии с заключенными договорами)

9.2. Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), в местах общего пользования в общежитиях (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками в соответствии с заключенными договорами).

9.3. Восстановительный ремонт повреждений нанесенных в связи с устранением аварийных ситуаций.

## **10. Центральное отопление:**

10.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, относящихся к общедомовому имуществу.

10.2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

10.3. Утепление вновь проложенных трубопроводов, приборов, расширительных баков, пандусов.

10.4. Перекладка, обмуровка бортов, дымовых труб.

## **11. Вентиляция:**

11.1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

11.2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов, другого оборудования в местах общего пользования.

## **12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы):**

12.1. Смена отдельных участков трубопроводов, уплотнение соединений, устранение течи, укрепление и утепление вновь проложенных трубопроводов, гидравлическое испытание системы.

12.2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в местах общего пользования, включая первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояков.

12.3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке.

12.4. Замена внутренних пожарных кранов.

12.5. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

12.6. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, относящихся к общедомовому имуществу.

## **13. Электротехнические устройства:**

13.1. Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир.

13.2. Замена светильников в местах общего пользования зданий.

13.3. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов. 13.4. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений.

13.5. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

13.6. Ремонт стационарных электроплит, включенных в состав общедомового имущества.

## **14. Специальные общедомовые технические устройства:**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.

## **15. Мусоропроводы:**

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприёмных клапанов и шибберных устройств, и прочих элементов мусоропровода.

## **16. Внешнее благоустройство:**

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников. Замена оборудования спортивных площадок.

## **17. Внутренняя система газоснабжения:**

Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома.

## **Аварийно-диспетчерское обслуживание.**



1. Санитарно-техническое оборудование:

1.1. Устранение течи аварийного порядка в водопроводных кранах, в кранах сливных бачков при унитазах.

1.2. Устранение неисправностей аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления).

**2. Электрооборудование:**

2.1. Устранение повреждений одного из кабелей питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования (при наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом).

2.2. Устранение неисправностей в водно-распределительном устройстве, связанных с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.

2.3. Устранение неисправностей автоматов защиты стояков и питающих линий.

2.4. Устранение неисправностей аварийного порядка (короткое замыкание в элементах электрической сети и т.п.).

2.5. Устранение неисправностей в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа.

2.6. Устранение неисправностей в электроплите, с отключением всей электроплиты.

**3. Работы, аварийного характера, выполняемые в выходные и праздничные дни:**

**- Стены:**

3.1. Утрата связи отдельных кирпичей - с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением (немедленное ограждение опасной зоны).

**- Внутренняя и наружная отделка:**

3.2. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее обрушением стены (немедленное принятие мер безопасности).

3.3. Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами (немедленное принятие мер безопасности).

**Основание. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"**