

## **МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, ОКАЗЫВАЕМЫХ ООО «УК «УРАЛЬСКИЙ ДОМ» ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 в нежилых помещениях коммерческого фонда обязательными для выполнения являются следующие работы:

**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).**

1. Работы, выполняемые в отношении **фундаментов**: проверка технического состояния видимых частей конструкций, проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента и восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые **в зданиях с подвалами**: проверка температурно-влажностного режима и проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков;

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания **стен**;

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **перекрытий и покрытий**;

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **колонн и столбов**;

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **балок (ригелей) перекрытий и покрытий**;

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **крыш**;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **лестниц**;

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **фасадов**;

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **перегородок**;

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **внутренней отделки**, - 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;

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **полов** помещений, относящихся к общему имуществу: проверка состояния основания, поверхностного слоя;

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **оконных и дверных заполнений** помещений:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Подготовка здания к сезонной эксплуатации.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав коммерческой недвижимости (нежилой фонд).**

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **систем вентиляции и дымоудаления**:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- 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;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- Запуск и наладка системы вентиляции подземного паркинга.
- Подготовка системы к сезонной эксплуатации.

2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **индивидуальных тепловых пунктов**:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
- подготовка ИТП к сезонной эксплуатации.

### 3. 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);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.);
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ;
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;
- подготовка систем к сезонной эксплуатации.

### 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **электрооборудования:**

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- 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 внутренних электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации.

### 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта **лифта (лифтов)** в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

### **III. Работы и услуги по текущему обслуживанию нежилых помещений.**

1. Устранение аварий и причин возникновения аварийных ситуаций.
2. Регулировки автоматики и оборудования ИТП и системы отопления здания.
3. Экономия энергоресурсов.
4. Ведение документации, составление отчетов, планов работ, ППР и др.
5. Взаимодействие ресурсоснабжающими и контролирующими организациями.
6. Взаимодействие с застройщиком, проектной, подрядными организациями.
7. Осуществление контроля за состоянием объекта и функционирования инженерных систем:
  - обеспечение оперативной связи с управляющим зданием с целью своевременного информирования о возникших неполадках в работе инженерных систем и оборудования;
  - обеспечивает реализацию программы мер по обеспечению безопасности, предупреждению и ликвидации последствий аварийных ситуаций, участвует в расследовании аварий и несчастных случаев и в разработке мероприятий по их предупреждению;
  - организовывает закупку необходимых материалов и запчастей;
  - представляет интересы компании в процессе проведения проверок объекта инспектирующими органами;
  - Осуществление ремонтных работ (планово-предупредительный ремонт)
  - выполняет другие необходимые обязанности по заданию руководства в связи с производственной необходимостью и в рамках данной должностной инструкции.
8. Организация эксплуатации и технического обслуживания зданий и сооружений.
9. Контроль над технически правильной и бесперебойной эксплуатацией систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, систем вентиляции, противопожарной безопасности и подачи электроэнергии.
10. Организация и своевременная оперативная реакция на запросы по ремонту и строительномонтажным работам.
11. Оценка технического состояния зданий и сооружений.
12. Организацию производства погрузочно-разгрузочных работ.
13. Планирование текущего и капитального ремонта механизмов, зданий и сооружений. Формирование дефектных ведомостей, составлению проектно-сметной документации. Взаимодействие с районными контролирующими, надзорными, энергоснабжающими и иными организациями.
14. Осуществление взаимодействия с подрядными организациями: проведение переговоров и тендеров с представителями подрядных фирм, заключение договоров по выполнению задач; учет и контроль деятельности субподрядных организаций, привлеченных к обслуживанию объекта; прием объекта в эксплуатацию.
15. Осуществление технического надзора за состоянием и ремонтом защитных устройств на электрическом, механическом оборудовании, зданий и сооружений.
16. Заключение, расторжение, изменения и сопровождение договоров поставки энергоресурсов.
17. Сдача ежемесячных отчетов в ресурсоснабжающие организации
18. Снятие ежемесячных (отчетных) и еженедельных (контрольных) показаний приборов учета
19. Контроль за состоянием коммерческих узлов учета (поверки, аттестации, ремонты, опломбировка и снятие пломб).
20. Ежемесячный анализ потребления энергоресурсов для выработки мероприятий по энергосбережению.
21. Работа по учету энергоресурсов с другими организациями.
22. Ведение технической документации.

## **МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, ОКАЗЫВАЕМЫХ ООО «УК «УРАЛЬСКИЙ ДОМ» ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА**

В соответствии с Постановлением Правительства российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290 в многоквартирных жилых домах обязательными для выполнения являются следующие работы:

**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 технического состояния видимых частей конструкций, проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента и восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые **в зданиях с подвалами**: проверка температурно-влажностного режима и проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков;

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания **стен** многоквартирных домов

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **перекрытий и покрытий** многоквартирных домов

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **колонн и столбов** многоквартирных домов

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **балок (ригелей) перекрытий и покрытий** многоквартирных домов

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **крыш** многоквартирных домов

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **лестниц** многоквартирных домов

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **фасадов** многоквартирных домов

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **перегородок** в многоквартирных домах

11. 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.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **полов** помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **оконных и дверных заполнений** помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- 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;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.**

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **мусорокамер** многоквартирных домов.

2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **систем вентиляции и дымоудаления** многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- 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;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек** в многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания **систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения** в многоквартирных домах:

- 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);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем **теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)** в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ;
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **электрооборудования**, в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- 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;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта **лифта (лифтов)** в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

### **III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.**

1. Работы по содержанию **помещений, входящих в состав общего имущества** в многоквартирном доме.

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 (далее - придомовая территория), **в холодный период года**.

3. Работы по содержанию **придомовой территории в теплый период года**.

4. Работы по обеспечению **вывоза бытовых отходов**, в том числе 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.

5. Работы по обеспечению **требований пожарной безопасности** - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

6. **Обеспечение устранения аварий** в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.