**Аварийное обслуживание и ТО внутридомовых тепловых систем:**

1. Аварийно-ремонтная служба и ТО внутридомовых тепловых систем:

1.2.  Круглосуточное оперативно-ремонтное обслуживание обслуживаемых объектов:

* по получении заявки, аварийно-ремонтная бригада обязана прибыть к месту аварии в течение 1 (одного) часа и приступить к её ликвидации выполнением при этом работ в полном соответствии с требованиями СНиП и техническими условиями;
* смена при работах аварийного характера, запорно-регулирующей арматуры, контргаек, муфт, стонов, кранов, вентилей;
* устранение течи в отопительных приборах, арматуре, трубопроводах с заменой участков трубопровода до 2 (двух) метров без смены задвижек;
* заделка свищей и трещин на трубопроводах внутридомовой системы теплоснабжения;
* удаление воздуха из системы отопления по мере необходимости;
* устранение аварийной ситуации в системе теплоснабжения путем демонтажа аварийного отопительного
* прибора или его отключения;
* при поступлении сигналов об аварии или повреждении магистрали тепловых сетей, проходящих по подвальным помещениям, сообщить в аварийную службу ОАО «Теплосеть».

1.3.   Плановый обход проводимый с периодичностью:

* индивидуальных тепловых пунктов (далее ИТП) - два раза в месяц;
* элементов систем центрального отопления (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах) не реже одного раза в месяц в отопительный период;

Во время обхода производится:

* осмотр и проверка состояния : запорно-регулирующей арматуры, установленной в ИТП на стояках и трубопроводах нижнего или верхнего розлива проверка состояния резьбовых и фланцевых соединений, подставок для разводящего трубопровода на чердаке, теплоизоляции;
* проведение работ по устранению мелких неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и запорно-регулирующейся арматуре, уплотнение сгонов, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, ремонт и установка дополнительных кронштейнов).
* отражение результатов осмотра в документах по учету технического состояния оборудования (журналах, специальных карточках и  т.п.), в которых должны содержаться: оценка технического состояния инженерного оборудования, выявленные неисправности, а  также сведения о выполненных при осмотрах ремонты.

1.4.Отключение систем центрального отопления по окончании отопительного сезона:

* отключение ИТП, с целью проведения гидравлических испытаний наружных тепловых сетей;
* составление описи недостатков;
* гидропневматическая  промывка трубопроводов и отопительных приборов системы центрального отопления согласно графику, но не реже    1 раза в 3 года.

1*.5.*Подготовка к отопительному периоду, проведение планово-предупредительных работ:

* испытание  на плотность трубопроводов и оборудования системы центрального отопления и ИТП после окончания отопительного сезона.
* замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений по мере необходимости (аварийно) при каждом разбалчивании фланцевых соединений, но не реже 1 раза в 5 лет;
* ревизия задвижек для внутреннего осмотра и ремонта не реже одного раза в 3 года;
* замена вентилей систем теплоснабжения до 10% от количества обслуживаемой арматуры, находящихся в аварийном состоянии;
* снятие и установка манометров, установленных в ИТП для проведения мероприятий по поверке;
* укрепление существующих и установка дополнительных опор, подвесок и прокладок и укрепление труб и приборов центральногоотопления;
* установка расчетных шайб в ИТП, изготовленных на основании расчетов, предоставленных энергоснабжающей    организацией;
* слив системы центрального отопления для выполнения необходимых ремонтно-профилактических работ;
* заполнение систем отопления теплоносителем.

1.6. Запуск системы отопления, проведение пуско-наладочных работ:

* удаление воздуха из систем  центрального отопления;
* регулировка систем центрального отопления с целью обеспечения пропорционального распределения расхода теплоносителя по всем элементам системы;
* смена на водонагревателях  расчетных шайб, соответствующих зимнему режиму работы источников  тепловой энергии.

1.7. Эксплуатация систем водяного отопления в отопительном сезоне:

* обеспечение циркуляции теплоносителя в системах центрального отопления по ответвлениям и стоякам, обеспечение равномерного
* прогрева всех нагревательных приборов;
* *промывка*и ревизия грязевиков, фильтров. Сроки промывки устанавливаются в зависимости от степени загрязнения, которая определяется по разности показаний манометров до и после грязевиков.
* ревизия, до необходимости, запорной и регулирующей арматуры, воздушных кранов;
* проверка 2 раза в месяц закрытием до отказа с последующим открытием в прежнее положение регулирующих органов задвижек и вентилей в ИТП;
* ремонт резьбовых соединений на трубопроводах, их замена, в случае необходимости.

1.8. Проверка на герметичность водяных водоподогревателей (ВВП);

* устранение течей теплоносителя в водных подогревателях.

**Электроосвещение.**

* прием заявок выезд аварийной бригады;
* внешний осмотр комплектующих аппаратов, ошиновка и электропроводки (при крайней необходимости - с заменой участков   электропроводки не более 2-х метров.);
* ремонт этажных электрощитовых (при необходимости с заменой дефектных комплектующих аппаратов);
* ремонт вводного и распределительных шкафов (при необходимости с заменой дефектных комплектующих аппаратов);
* замена вышедших из строя участков электросетей (до 1 метра);
* замена вышедших из строя участков кабельных линий (до 1 метра);
* ремонт (замена) внутриподъездных светильников или электропатронов;

2.2. Осмотр два раза в год:

* внешний осмотр комплектующих аппаратов, ошиновки и электропроводки;
* проверка состояния на щитах, панелях ВРУ;
* осмотр светильников;
* осмотр общедомовых электрических сетей: в технических подвалах и подпольях, в т.ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков;

*23.*Техническое обслуживание один раз в год:

* проверка соответствия аппаратов  защиты условиям эксплуатации и нагрузки;
* проверка исправности подключении;
* чистка внутреннего оборудования и изоляторов;
* внешний осмотр комплектующие аппаратов, ошиновки и электропроводки, ликвидация видимых повреждений и заменой дефектных комплектующих аппаратов;
* протяжка контактных соединений, крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов;
* замена предохранителей (при крайней необходимости);
* удаление скруток в этажных щитах и в панелях ВРУ.

4.Аварийно-ремонтная служба внутридомовых сетей инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения и канализации:

4.1.Оперативное аварийное обслуживание холодного и горячего водоснабжения:

* устранение течи запорной и водоразборной арматуры;
* ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
* устранение течи трубопровода путем ликвидации свищей:
* смена небольших участков трубопровода (до 1 метра), при условии пригодности водопроводных сетей для использования путем визуального осмотра и наличия доступа

4.2.Канализация:

* прочистка засора канализационных труб и стояков внутри дома, начиная от стояка, вызывающей квартиры и по всему канализационному трубопроводу в местах общего пользования, до 1 колодца.

43. Сопутствующие работы:

* отключение стояков и отдельных участков для производства ремонтных работ.

4.4. Перечень дополнительных платных услуг:

* устранение течи  в  арматуре, трубопроводах,  оборудовании с заменой отдельных элементов оборудования или системы с применением сварочных работ;
* замена отдельных участков разводящих трубопроводов водоснабжения;
* замена участков водопроводных вводов;
* замена отдельных стояков водоснабжения;
* замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий в системе канализации;
* замена запорной и регулирующей арматуры в системе водоснабжения: задвижек, вентилей, кранов, обратных клапанов;
* восстановление антикоррозийного покрытия и термоизоляции;
* утепление и замена арматуры  труб на чердаках;
* замена участков канализационных наружных выпусков;
* прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа;
* испытания на плотность трубопроводов;
* откачка стоков.

5. Техническое обслуживание внутридомовых систем и оборудования горячего водоснабжения, холодного водоснабжения канализации многоквартирных домов по графику согласно договору:

Номенклатура выполняемых ремонтных работ включает в себя:

* устранение течи в арматуре, трубопроводах, оборудовании с заменой отдельных элементов оборудования или система:
* применением сварочных работ;
* замена отдельных участков разводящих трубопроводов водоснабжения до 1-го метра;
* замена участков водопроводных вводов до 1 метра;
* замена отдельных стояков водоснабжения до 1-го метра;
* замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, ревизий в системе канализации;

*Привлечение специализированных организаций*

6. «Предприятие обслуживающее лифтовое оборудование» Техническое обслуживание:

* периодический осмотр;
* текущие ремонты;
* аварийно-техническое обслуживание;
* замена вышедших из строя узлов, деталей и агрегатов лифтового оборудования, кроме ниже перечисленных;
* магистральные кабели связи;
* путем связи и переговорные устройства;
* декоративное оформление купе кабины и дверей;
* пол кабины;
* магнитные станции управления;
* платы и электронные блоки электронных лифтов;
* электрические двигатели главного привода открывания дверей;
* редукторы или червячные пары;
* канатоведущие шкивы и отводные блоки;
* подвесные кабели;
* канаты;
* трансформаторы;
* электромагнитный тормоз.

7.«Промбезопасность»

* техническое освидетельствование;
* спецобследование с истекшим сроком эксплуатации;
1. Дератизация (обработка от грызунов) всех подвалов - ежемесячно.

8.1. Дезинфекция (обработка от насекомых) - по мере необходимости.

9.1. Проверка, прочистка вент каналов 1 раз в год.

10. Санитарное содержание придомовой территории (6 дней в неделю);

10.1 Уборка:

10.1.1. Уборка лестничных клеток – 1 раз в неделю.

10.1.1    Зимний период;

* подметание свежевыпавшего снега- 1раз в сутки;
* подметание территории в дни без снегопада - 1раз в сутки;
* уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд - по мере необходимости;
* уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов- по мере необходимости;
* посыпка территории противогололедными составами и материалами - по мере необходимости;

10.1.2    Теплый период;

* подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1раз в сутки;
* уборка газонов -1 раз в сутки;
* сезонное выкашивание газонов – 3 раза в год.

10.2 Обслуживание мусоропровода:

|  |
| --- |
| * профилактический осмотр мусоропроводов - 1раз в месяц;
* удаление мусора из мусороприемных камер - согласно графика мусоровывозящего предприятия;
* уборка мусороприемных камер - согласно графика мусоровывозящего предприятия;
* устранение засорений — по мере необходимости;
 |

11. Текущий ремонт. Работы по текущему ремонту выполняются при наличии денежных средств   на лицевом счете дома и статьи расхода включенной в договор управления.

11. Фундамент, стены;

*- заделка и*расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен устройство и ремонт вентиляционных продухов, смена или ремонт отмостки, восстановление приямков, входов в подвалы, заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен, герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей, заделка отверстий, гнезд, борозд, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовка, ремонт и окраска фасадов, заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий, заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

*11.2 Крыши;*

-все виды работ по устранению неисправностей кровель выполненных из различных материалов, замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления, установка доводчиков пружин, упоров, смена оконных и дверных приборов;

113. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки);

-  над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление металлических перил, заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов, устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал

11.4 Инженерные сети

смена участков трубопроводов. секций отопительных приборов, запорной  и регулировочной арматуры. восстановление разрушенной

замена   неисправных   участков   электрической   сети   здания,   электроустановочных   изделий   светильников,   автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

12. Перечень услуг ресурсоснабжения:

* теплоснабжение;
* холодное водоснабжение ;
* горячее водоснабжение;
* водоотведение;
* энергоснабжение..

Плановые осмотры жилых зданий:

Общие,  в ходе  которых  проводится осмотр  здания  в  целом,  включая  конструкции,   инженерное  оборудование  и  внешнее благоустройство;

Частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Срочный мелкий ремонт — устранение повреждений и неисправностей отдельных элементов для поддержания эксплуатационных показателей, допустимых характеристик, надежности и безопасности.

Работы по текущему ремонту выполняются при наличии денежных средств   на лицевом счете дома и статьи расхода включенной в договор управления.