



**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**работ и услуг, выполняемых эксплуатирующей компанией**  
**ООО «Резиденс Сервис»**

**1. Заключение договоров:**

- на предоставление коммунальных услуг (, электроснабжение, водоснабжение, канализация);
- на техническое обслуживание слаботочных систем (видеонаблюдение, противопожарная сигнализация и оповещение о пожаре, охранная сигнализация, диспетчеризация, контроль доступа, телефонизация, телевидение);
- на техническое обслуживание кабельных сетей;
- на техническое обслуживание сети водоснабжения и канализационных сетей;
- на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
- на вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов;
- на дезинфекцию и дератизацию;
- на очистку и мытьё площадей общего пользования Комплекса, фасада и окон;
- на охрану периметра, площадей общего пользования Комплекса и территории, прилегающей к Комплексу;
- на техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации;
- на мониторинг и соблюдение экологических требований Росприроднадзора;
- на техническое обслуживание систем кондиционирования воздуха;
- на техническое обслуживание систем автоматики инженерных систем здания;
- другие договоры, необходимые для жизнеобеспечения Комплекса.

**2. Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая водомерный узел. Техническое обслуживание и ремонт оборудования Комплекса:**

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
- смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки прилегающей территории;
- ремонт и замена регулирующей арматуры;
- промывка систем водопровода;
- замена контрольно-измерительных приборов;
- ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в Водоканал отчета о расходе питьевой воды;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**3. Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков. Техническое обслуживание и ремонт оборудования Комплекса:**

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
- ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации и дренажа;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**5. Система электроснабжения. Техническое обслуживание и ремонт оборудования Комплекса:**

- замена неисправных участков электрической сети Комплекса и устройство новых;
- замена вышедших из строя выключателей и розеток;
- замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, декоративного уличного освещения;



- замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;
- замер параметров электрооборудования согласно Правил устройства эксплуатации электроустановок: периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;
- периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
- периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
- проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей электрооборудования;
- периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
- сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- ежемесячное снятие показаний электросчётов и предоставление в уполномоченную организацию отчета о расходе электроэнергии;
- техническое обслуживание трансформаторной подстанции ТР-Р1 10 кВ.
- испытание теплоэнергетическое зданий и сооружений с выдачей энергетического паспорта;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**6. Организация эксплуатации оборудования противопожарных систем Комплекса, путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации:**

- техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической пожарной сигнализации;
- техническое обслуживание и текущий ремонт системы подпора воздуха и дымоудаления;
- техническое обслуживание вентиляционного оборудования, клапанов, вентиляционных шахт и коробов;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**7. Техническое обслуживание и ремонт автоматики инженерных систем Комплекса:**

- тестирование контрольно-измерительных приборов, автоматики, проводки;
- замена вышедших из строя КИП, автоматики, проводки;
- проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**8. Диспетчеризация:**

- организация круглосуточного диспетчерского пункта;
- контроль и управление инженерным оборудованием здания;
- прием заявок Заказчика, контроль их выполнением (в случае если работы выполняются внутри Нежилого помещения, такие работы осуществляются по отдельному соглашению).

**9. Молниезащита:**

- периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель»;
- окраска проводящих элементов.

**10. Кровля:**

- ремонт кровельных покрытий отдельными местами с частичной заменой покрова;
- укрепление, замена и окраска, пожарных лестниц, гильз, устройств заземления, анкеров.

**11. Фасад:**

- восстановление участков штукатурки и композитных панелей;
- укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток;
- восстановление знаков и уличных указателей;
- мытьё фасадов здания.

**12. Фундаменты и стены подвальных помещений:**

- заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки цоколя;



- устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
- герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

**13. Стены и перегородки. Техническое обслуживание и ремонт элементов стен и перегородок Комплекса:**

- заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв.м;
- пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
- улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями);
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**14. Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и ремонт перекрытий, полов и лестниц Комплекса:**

- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
- замена отдельных керамических плиток;
- ремонт напольного покрытия;
- ремонт гидроизоляции пола в отдельных санитарных узлах;
- ремонт входной группы (входной блок, тамбур);
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**15. Оконные и дверные заполнения, фасадное остекление. Техническое обслуживание и ремонт элементов Комплекса:**

- установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
- смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
- замена разбитых стекол, стеклоблоков;
- регулировка дверных и оконных полотен;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**16. Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и ремонт элементов Комплекса:**

- восстановление штукатурки стен и потолков местами;
- восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
- восстановление отделки стен с покраской и оклейкой обоями отдельными местами;
- ремонт подвесных потолков отдельными местами;
- иные виды технического обслуживания и ремонта.

**17. Элементы внешнего благоустройства:**

- в летний период подметание и полив отмосток, проездов и тротуаров;
- в зимний период подметание, очистка от снега и наледи отмосток, стоянки, проездов и тротуаров, посыпка противогололедным реагентом;
- полив, посев и покос травы на газонах;
- мытье контейнеров для ТБО;
- подметание отмосток, стоянки, проездов и тротуаров земельного участка в летний период;
- уборка мусора с газона, очистка урн;
- уборка мусора на контейнерных площадках;
- сдвигка и подметание снега;
- ремонт и окраска контейнерной площадки, малых архитектурных форм;
- - уход за зелёными насаждениями в осенне-зимний периоды: санитарная обрезка деревьев и кустарников, уборка листвы с газонов и твёрдых покрытий, высадка кустарников и деревьев, разбивка клумб под многолетние и однолетние цветы, высадка многолетних и однолетних цветов, перекопка земли вокруг кустарников и деревьев с внесением удобрений;
- уход за зелёными насаждениями в весенне-летний период: высадка однолетних цветов, посев газонной травы, ежедневная уборка твёрдых покрытий, а также газонов от бытового и растительного мусора, прополка и рыхление клумб, газонов от сорной растительности,



полив клумб и газонов, подкормка цветов, кустарников, газонов минеральными удобрениями, обработка ядохимикатами, защита растений от болезней и вредителей.

#### **18. Содержание мест общего пользования:**

- подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
- подметание полов кабинки лифта и влажная уборка;
- хозяйственные расходы по содержанию мест общего пользования;
- эксплуатация ковров входной группы;
- удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д.

#### **19. Организация эксплуатации лифтов и эскалаторов:**

В соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов и эскалаторов» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам

#### **20. Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования системы кондиционирования сплит-систем:**

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов;
- ремонт и замена обратных клапанов и водяных фильтров сплит-систем;
- проверка, очистка и замена отдельных узлов;
- проверка и замена фреона.

#### **21. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции Комплекса:**

- ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- ремонт и замена обратных клапанов, фильтров и запорной арматуры;
- замена и очистка воздушных фильтров на приточной вентиляции;
- замена контрольно-измерительных приборов;
- ежегодная поверка контрольно-измерительных приборов;
- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;

#### **22. Прочее:**

- услуги по централизованному сбору средств для оплаты поставщикам коммунальных ресурсов за потреблённые коммунальные ресурсы всеми собственниками Нежилых помещений Комплекса;
- услуги по централизованному сбору средств для оплаты арендных платежей за земельный участок общей \_\_\_\_ кв.м., пропорционально отношению площади Нежилого помещения к суммарной общей площади всех Нежилых помещений Комплекса, для последующего перечисления в оплату соответствующим получателям платежей и по совместному эксплуатационному содержанию объектов;
- охрана внешнего периметра и мест общего пользования Комплекса;
- поддержание бассейна, в надлежащем состоянии, ремонтно-восстановительные работы бассейна, ремонт оборудования и элементов благоустройства бассейна.