План выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ул. Мира, 24

на 2017 год.

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО "ЖЭК"

Умеров М.О.

"__" _____ 2016г.

№	Наименование работ и услуг	Периодичность	Период выполнения запланированных работ
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундамента, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома			
1	*Работы, выполняемые в отношении **фундамента** многоквартирного дома:*		
а)	Осмотр, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов	2 раза в год	Апрель, Сентябрь
б)	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	2 раза в год	Апрель, Сентябрь
в)	Восстановление отмостки фундамента	по мере необходимости	На основании дефектной ведомости
2	*Работы, выполняемые в **подвалах** многоквартирного дома:*		
а)	Осмотр, проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию	Постоянно	Контроль (ежедневно) - журнал аварийно-диспетчерской службы
б)	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, при необходимости проведение ремонта	Постоянно	Контроль (ежедневно) - журнал аварийно-диспетчерской службы
3	*Работы, выполняемые для надлежащего содержания **стен** многоквартирного дома:*		
а)	Осмотр,выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год	Сентябрь, Апрель
4.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **перекрытий и покрытий** многоквартирного дома:*		
а)	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год	Май
б)	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	1 раз в год	Май
6.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания **крыш** многоквартирного дома:*		

а)	Осмотр, проверка кровли , при необходимости преведение латочного ремонта	2 раза в год	Апрель, сентябрь ,проведение ремонта по мере необходимости на основании дефектной ведомости	
б)	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше, при необходимости восстановление работоспособного состояния	2 раза в год	Апрель,Сентябрь	
в)	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест установки железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год	Апрель, Сентябрь	
г)	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	1 раз в год	Январь	
д)	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, снега, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц		
е)	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами, а также проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год	Апрель	
7.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания* ***лестниц*** *многоквартирного дома:*			
а)	Осмотр, выявление и устранение деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях,восстановление выбоин и сколов	1 раз в год	Апрель	
б)	выявление и устранение наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, устранение выявленных недостатков	1 раз в год	Апрель	
8.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания* ***фасада*** *многоквартирного дома:*			
а)	Осмотр, выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год	Сентябрь, Апрель	
б)	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах подъездов	1 раз в год	Апрель	
в)	контроль состояния отдельных элементов крылец и зонта над входом в здание, в подвалы и над балконами подъездов	1 раз в год	Апрель	
г)	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы), при необходимости их замена	1 раз в неделю	Журнал аварийно-диспетчерской службы	

д)	ремонто-восстановительные работы на фасаде, частичная замена или ремонт кляммеров (креплений для фасадной плитки) с восстановлением фасадной плитки в случае сколов	по мере необходимости		
9.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания* ***перегородок*** *в многоквартирном доме:*			
а)	Осмотр в МОП,выявление трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год	Сентябрь, Апрель	
б)	проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год	ПРОЕКТМОНТАЖ-ЮГ - Акт осмотра и дефектный акт	
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего **содержания внутренней отделки** многоквартирных домов в МОП, - проверка состояния внутренней отделки, при необходимости проведение косметического ремонта	1 раз в год	Ноябрь	
12.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания* ***оконных и дверных заполнений*** *помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:*			
а)	Осмотр в МОП, 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 необходимости их замена	1 раз в месяц; проведение восстановительных работ в случае аварийной ситуации - незамедлительно	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
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 систем* ***вентиляции и дымоудаления*** *многоквартирного дома:*			
а)	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	постоянно	ПРОЕКТМОНТАЖ-ЮГ (ежемесячный контроль) - Акт осмотра и дефектный акт	
б)	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	постоянно	ПРОЕКТМОНТАЖ-ЮГ (ежемесячный контроль) - Акт осмотра и дефектный акт	
в)	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	в случае аварии	ПРОЕКТМОНТАЖ-ЮГ (ежемесячный контроль) - Акт осмотра и дефектный акт	
г)	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	постоянно	ПРОЕКТМОНТАЖ-ЮГ (ежемесячный контроль) - Акт осмотра и дефектный акт	
д)	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	постоянно	ПРОЕКТМОНТАЖ-ЮГ (ежемесячный контроль) - Акт осмотра и дефектный акт	
2.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных* ***тепловых пунктов*** *в многоквартирном доме:*			

а)	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах многоквартирного дома	2 раза в год	План на текущий год по подготовке к отопительному сезону, отметка в журнале аварийно-диспетчерской службы	
б)	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно	Журнал учета параметров, журнал аварийно-диспетчерской службы	
в)	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год	План на текущий год по подготовке к отопительному сезону	
г)	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	План на текущий год по подготовке к отопительному сезону	
3.	*Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания* ***систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления*** *и*			
а)	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета ресурсов, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования)	постоянно	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
б)	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
в)	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в месяц	Журнал учета параметров	
г)	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	в случае аварии	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
д)	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	в случае аварии	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
е)	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	постоянно	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
ж)	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	в случае аварии	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
з)	очистка и промывка накопительных баков, **санитарно-эпидемиологический контроль**	1 раз в год	План на текущий год по подготовке к отопительному сезону, отметка в Акте служб санитарно-эпидемиологического контроля	

и)	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	План на текущий год по подготовке к отопительному сезону	
4.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания* ***систем теплоснабжения*** *(отопление, горячее водоснабжение) в*			
а)	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год	План на текущий год по подготовке к отопительному сезону	
б)	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год	План на текущий год по подготовке к отопительному сезону	
в)	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	План на текущий год по подготовке к отопительному сезону	
5.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания* ***электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования*** *в*			
а)	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	*1раз в мес.*		
б)	проверка вводного устройства, вводного распределительного устройства и группового распределительного щита	*1раз в мес.*		
в)	проверка силовых щитов, щитов автоматики и освещения	*2 раза в год*		
г)	проверка электропроводки по проекту, включая установочные аппараты (розетки, выключатели)	*1раз в мес.*		
д)	проверка внутреннего проектного освещения (технических помещений, лестничных маршей, этажных холов, подземных гаражей (парка), технических этажей	*1раз в мес.*		
е)	проверка аварийного освещения (эвакуационные выходы)	*2 раза в год*		
ж)	проверка системы заземления	*1раз в мес.*		
з)	проверка теле - радиокоммуникационной аппаратуры	*1раз в мес.*		
и)	проверка домофонной системы	*1раз в мес.*		
к)	проверка лифтового оборудования	*1раз в мес.*		
л)	проверка параметров электрооборудования мкд специализированной электролабораторией	*1 раз в 3 года*		
6.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего* ***содержания и ремонта лифта*** *(лифтов) в многоквартирном доме:*			
а)	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
б)	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	осмотр - ежемесячно, ремонт и устранение неисправностей - 1 в сутки	ОТИС лифт (ежемесячный контроль) - Акт осмотра и дефекта	

в)	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно (при наличии угрозы жизни и здоровья), ежедневно	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
г)	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год	Протокол проведения технического освидетельствования со специализированной компанией	
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:*			
а)	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	6 раз в неделю	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
б)	влажная протирка вентиляционных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в месяц	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
в)	мытье окон, дверного остекления	4 раза в год	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
г)	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков)	1 раз в месяц	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
д)	проведение **дератизации и дезинсекции помещений**, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в месяц, по мере необходимости	Акт выполненных работ	
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:*			
а)	очистка придомовой территории, в том числе крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега, наледи и льда толщиной слоя свыше 5 см, в дни без осадков - подметание территории	по мере необходимости, 6 раз в неделю	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
б)	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
в)	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
3.	*Работы по **содержанию** придомовой территории в теплый период года:*			
а)	подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
б)	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъезда и расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
в)	уборка и выкашивание газонов, озеленение и полив газонов	по мере необходимости	Журнал аварийно-диспетчерской службы	

г)	прочистка ливневой канализации	по мере необходимости	Журнал аварийно-диспетчерской службы, Технический журнал по эксплуатации зданий и сооружений	
д)	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка ливневых стоков	6 раз в неделю; 1 раз в неделю	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
4.	*Работы по обеспечению* ***вывоза коммунальных отходов*** *:*			
а)	вывоз твердых коммунальных отходов	6 раз в неделю	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
б)	организация мест накопления коммунальных отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление	по мере необходимости (накапливания)	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
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.*	ежедневно, круглосуточно	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
6.	*Обеспечение* ***устранения аварий*** *в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.*	с момента обнаружения (выявления), с момента поступления заявки	Журнал аварийно-диспетчерской службы	
IV. Иные работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме				
Технический директор ООО "ЖЭК"			**Кондриков В.В.**	
Заместитель директора по эксплуатации ООО "ЖЭК"			**Медведев В.В.**	