

**План выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ул. Пионерская, 23А**

**на 2020 год.**



№	Наименование работ и услуг	Периодичность	Период выполнения запланированных работ
<b>1. 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</b>			
<b>1 Работы, выполняемые в отношении фундамента многоквартирного дома:</b>			
а)	Осмотр, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента	2 раза в год	Апрель, Сентябрь
б)	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	2 раза в год	Апрель, Сентябрь
в)	Осмотр и восстановление отсыпки фундамента	2 раза в год	Апрель, Сентябрь (ремонтные работы производятся при необходимости)
<b>2 Работы, выполняемые в подвалах многоквартирного дома:</b>			
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)
б)	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, при необходимости проведение ремонта	Постоянно	Контроль (ежедневно)
<b>3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</b>			
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
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</b>			
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
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:</b>			
а)	Осмотр, проверка кровли, при необходимости проведение латочного ремонта	2 раза в год	Апрель, сентябрь, проведение ремонта по мере необходимости
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 дренажного 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	ежемесячно
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 антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год	Апрель
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</b>			
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
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:</b>			
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 качества 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	еженедельно
д)	ремонтно-восстановительные работы на фасаде, частичная замена или ремонт кляммеров (креплений для фасадной плитки) с восстановлением фасадной плитки в случае сколов	осмотр 2 раза в год, ремонт при необходимости	Апрель, сентябрь, проведение ремонта по мере необходимости
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</b>			

	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	1 раз в год	Сентябрь
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.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:</i>		
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	ежемесячно
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>			
1.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</i>		
а)	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	постоянно	Ежемесячный контроль с отметкой в журнале ТО, ремонт при выявлении неисправности
б)	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	постоянно	Ежемесячный контроль с отметкой в журнале ТО, ремонт при выявлении неисправности
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 вытяжных решеток и их креплений	в случае аварии	Ежемесячный контроль с отметкой в журнале ТО, ремонт при выявлении неисправности
г)	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	постоянно	Ежемесячный контроль с отметкой в журнале ТО, ремонт при выявлении неисправности
д)	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	постоянно	Ежемесячный контроль с отметкой в журнале ТО, ремонт при выявлении неисправности
2.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирном доме:</i>		
а)	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах многоквартирного дома	2 раза в год	Апрель, сентябрь
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	Ежедневно с записью в журнале учета параметров
в)	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год	После окончания отопительного периода до сентября
г)	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	После окончания отопительного периода до сентября
3.	<i>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:</i>		
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	Ежедневный контроль и ремонт при выявлении неисправности
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	Ежедневный контроль и ремонт при выявлении неисправности
в)	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в месяц	ежемесячно
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	Ежедневный контроль и ремонт при выявлении неисправности
д)	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	в случае аварии	Ежедневный контроль и ремонт при выявлении неисправности
е)	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, ливневой канализации	постоянный контроль	Акты осмотра и промывки 1 раз в квартал
ж)	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	в случае аварии	
з)	очистка и промывка накопительных баков, санитарно-эпидемиологический контроль	1 раз в год	ежегодно (Октябрь-ноябрь)
и)	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	План на текущий год по подготовке к отопительному сезону



<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:</b>			
а)	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год	После окончания отопительного периода до сентября
б)	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год	В начале отопительного сезона (Октябрь)
в)	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	После окончания отопительного периода до сентября
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</b>			
а)	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	1 раз в мес.	
б)	проверка вводного устройства, вводного распределительного устройства и группового распределительного щита	1 раз в мес.	
в)	проверка силовых щитов, щитов автоматики и освещения	2 раза в год	март, сентябрь
г)	проверка электропроводки по проекту, включая установочные аппараты (розетки, выключатели)	1 раз в мес.	
д)	проверка внутреннего проектного освещения (технических помещений, лестничных маршей, этажных холлов, подземных гаражей (парка), технических этажей)	1 раз в мес.	
е)	проверка аварийного освещения (эвакуационные выходы)	2 раза в год	май, ноябрь
ж)	проверка заземления	1 раз в мес.	
з)	проверка теле - радиокommunikационной аппаратуры	1 раз в мес.	
и)	проверка домофонной системы	1 раз в мес.	
к)	проверка лифтового оборудования	1 раз в мес.	
л)	проверка параметров электрооборудования мкл специализированной электролабораторией	1 раз в 3 года	
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</b>			
а)	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно	
б)	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	осмотр - ежемесячно, ремонт и устранение неисправностей по мере их выявления	ОТИС лифт (ежемесячный контроль)
в)	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно	
г)	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год	Ежегодный протокол проведения технического освидетельствования составляется специализированной организацией
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>			
<b>1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>			
а)	Сухая и влажная уборка площадок, холлов и лестн. маршей 1,2-го этажа. Мытье пола кабин лифтов	Ежедневно	
б)	Сухая и влажная уборка холлов и лестничных маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	
в)	Протирка стен дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	
г)	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	
д)	Обметание стен, потолков	2 раза в месяц	
е)	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестн. клетках, решеток, техн. шкафов, ящиков слаботочных систем, почтовых ящиков в МОП, мытье окон в МОП (при наличии). Очистка решеток систем вентиляции и дымоудаления от грязи (мет. решетки ячеистые покрытия вент каналов и системы дымоудаления в МОП)	Ежегодно (Апрель)	
ж)	Дератизация помещений	ежемесячно	
з)	Дезинсекция помещений	по мере необходимости	
<b>2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</b>			
а)	очистка придомовой территории, в том числе крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега, наледи и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости,	
б)	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	Ежедневно	
в)	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно	
<b>3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>			
а)	подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно	

	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъезда и расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	Ежедневно	
в)	уборка и выкашивание газонов, озеленение и полив газонов	по мере необходимости	
г)	прочистка ливневой канализации (ливнеприемники, желоба для ливневых стоков)	Ежемесячно	
<b>4. Работы по обеспечению вывоза коммунальных отходов:</b>			
а)	вывоз твердых коммунальных отходов	Ежедневно	
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 деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	по мере необходимости (накапливания)	
<b>IV. Иные работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме</b>			
1.	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	
2.	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	
Технический директор ООО "ЖЭК"			Кондрик В.В.
Заместитель директора по эксплуатации ООО "ЖЭК"			Медведев В.В.