

План выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ул. Карла Маркса, 13



на 2020 год.



| № | Наименование работ и услуг | Периодичность | Период выполнения запланированных работ |
|--|---|---|--|
| 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 | | | |
| 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) | Осмотр и восстановление отмостки фундамента | 2 раза в год | Апрель, Сентябрь (ремонтные работы производятся при необходимости) |
| 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) |
| б) | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, при необходимости проведение ремонта | Постоянно | Контроль (ежедневно) |
| 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 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 антикоррозионными 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 | 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 |
| 9 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме: | | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | 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. 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 | ежемесячно |
| 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 | 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 антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов | постоянно | Ежемесячный контроль с отметкой в журнале ТО, ремонт при выявлении неисправности |
| 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 | 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. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме: | | | |
| 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 |

| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме: | | |
|--|--|--|
| 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 |
| 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: | | |
| 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 - радиокоммуникационной 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 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 |
| 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 |
| 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 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 |
| 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 | 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 |
| 3. | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: | |
| 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 | |
| б) | уборка и выкашивание газонов, озеленение и полив газонов | по мере необходимости | |
| г) | прочистка ливневой канализации (ливнеприемники, желоба для ливневых стоков) | Ежемесячно | |
| 4. Работы по обеспечению вывоза коммунальных отходов: | | | |
| 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) | |
| IV. Иные работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме | | | |
| 1. | <i>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.</i> | ежедневно, круглосуточно | |
| 2. | <i>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</i> | с момента обнаружения (выявления), с момента поступления заявки | |
| 3. | <i>Обслуживание оборудования системы чиллер-фанкойл — централизованной, многозональной системы кондиционирования воздуха, в которой теплоносителем между центральной охлаждающей машиной (чиллером) и локальными теплообменниками (узлами охлаждения воздуха, фанкойлами) служит охлажденная жидкость, циркулирующая под относительно низким давлением — раствор тосола. Кроме чиллера (чиллеров) и фанкойлов, в состав системы входит трубная разводка между ними, насосная станция (гидро модуль) и подсистема автоматического регулирования.</i> | Подготовка к сезону (октябрь-март) Контроль за работой (апрель-сентябрь) Ремонт при выявлении неисправностей выполняется незамедлительно | |
| Технический директор ООО "ЖЭК" | |  | Кондрик В.В. |
| Заместитель директора по эксплуатации ООО "ЖЭК" | |  | Медведев В.В. |