

«Утверждаю»

Генеральный директор
ООО «УК «ЖКХ Подрезково»



С.В. Семчук

**План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: М.О.,
г.о. Химки. Мкр. Подрезково, ул. Центральная, дом 4 корп.1**

на 2017г.

1. Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем, оборудования и придомовой территории

№ п/п	Элементы и помещения многоквартирного дома	Количество осмотров в год	Срок исполнения	Отметка о выполнении
1.	Кровли, в том числе кровли входных групп	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации	
2.	Фасады	1	В период подготовки к весенне - летней эксплуатации	
3.	Цоколь	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации	
4.	Отмостки	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации	
5.	Пешеходные дорожки в плитке, асфальте	3	В течение теплого периода	
6.	Электротехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации	
7.	Сантехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации	
8.	Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	2	Перед началом и по окончании отопительного сезона	
9.	То же, обслуживаемое специализированными организациями по договору с Собственником владельцем (управляющим) многоквартирного дома.	По договору	В сроки, установленные договором и нормативными документами	
10.	Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки,	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону	

	чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них			
11.	Вентиляционные системы	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации	
12.	Внешнее благоустройство дома (в том числе домовые знаки, указатели, флагодержатели, малые архитектурные формы и др.)	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону	
13.	Отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону	

Примечания: Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

2. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, обслуживающего более 1-го помещения, до границы балансового разграничения между Собственником помещения и Управляющей организацией.

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения	Отметка о выполнении
1.	Санитарно-техническое оборудование: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	Ремонт и замена по заявкам Собственников при выходе из строя	
2.	Система отопления: - замена узлов внутридомовой системы отопления (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). - замена приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя 1 раз в месяц	
3.	Система отопления: - снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии (ежемесячно). Регламентные осмотры и плановый предупредительный	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным 1 раз в месяц	

	ремонт.		
4.	<p>Система водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры систем ХВС и ГВС (внутридомовая). - Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя	1 раз в месяц
5.	<p>Система водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - снятие показаний и ведение отчета за расходом воды. 	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчетным	
6.	<p>Система энергоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - технический отчет (замеры сопротивления изоляции электроустановок). - ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) - надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств 	По договору. В сроки, установленные договором и нормативными документами	
7.	<p>Электротехническое оборудование вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков):</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно- 	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя	1 раз в месяц

	<p>распределительных устройств</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>		
8.	<p>Системы вентиляции и кондиционирования воздуха (приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха): ремонт вент установок, замена электродвигателей, контроль за параметрами систем и её узлов.</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя</p> <p>1 раз в месяц</p>	
9.	<p>Пожарная система (трубопроводы, система управления, насосная пожарная станция и элементы системы): ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха.</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя.</p> <p>По графику ППО и ППР</p>	
10.	<p>Подготовка к отопительному сезону: получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.</p>	<p>Август, сентябрь</p>	
11.	<p>Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы):</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования. <p>Ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи)</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный</p>	<p>ежедневно в течение рабочей смены</p> <p>по заявкам при выходе из строя</p> <p>1 раз в месяц</p>	

	ремонт		
--	--------	--	--

3. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ	Срок исполнения	Отметка о выполнении
1.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в месяц	
2.	Очистка кровельных воронок	2 раза в месяц	
3.	Консервация системы центрального отопления	По завершению отопительного сезона	
4.	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт	Май, сентябрь	
5.	Укрепление флагодержателей и домовых знаков	За 3 дня до государственных праздников	
6.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в месяц	
7.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	Август	
8.	Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами	По графику ППО и ППР	
9.	Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт;	1 раз в месяц	
10.	Ремонт кровель 2 % от общей площади кровли	по заявкам в течение суток	
11.	Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов	1 раз в 3 месяца	
12.	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений	по заявкам в течение суток	
13.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	В течение трёх дней до пробного пуска тепла	
14.	Очистка воронок внутридворового водостока;	2 раза в месяц	
15.	Устранение причин подтопления подвальных помещений	В течение недели после обнаружения	

Примечание: Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Актом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 октября) либо весенне-летней (до 01 мая) эксплуатации.

4. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории.

№ п/п	Вид работ	Срок исполнения	Отметка о выполнении
1.	Холодный период		
2.	Вывоз твердых бытовых отходов	3-4 раза в неделю	
3.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере поступления заявок	
4.	Теплый период		
5.	Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю	
6.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере поступления заявок	

5. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

№ п/п	Вид работ	Срок исполнения	Отметка о выполнении
1.	Устранение неисправностей систем видеодомофонов, контроля доступа, систем видеонаблюдения.	По необходимости	В соответствии с условиями договора обслуживания

6. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров):

влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажная протирка (дверей, плафонов, подоконников, оконных рам, решеток ограждения, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд

№ п/п	Вид работ	Срок исполнения	Отметка о выполнении
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно	
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	
3.	Влажное подметание мест перед грузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно	
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	
5.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно	
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	
7.	Мытье окон	1 раз в год	
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю	
9.	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза в год	

10.	Влажная протирка стен, дверей, подоконников, оконных решеток, чердачных лестниц, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	
11.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год	
12.	Мытье вентиляционных решеток, светильников	1 раз в месяц	
13.	Дератизация	1 раз в месяц	
14.	Дезинсекция	1 раз в месяц	

7. Работы по обслуживанию мусоропровода

№ п/п	Вид работ	Срок исполнения	Отметка о выполнении
1.	Профилактический осмотр мусоропровода	2 раза в месяц	
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно	
3.	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно	
4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю	
5.	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно	
6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц	
7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц	
8.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц	
9.	Устранение засора	По мере необходимости	

8. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно - ледяных образований.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

№ п/п	Вид уборочных работ	Срок исполнения	Отметка о выполнении
А	Холодный период		
	Подметание и сдвигание свежеснегавшего снега независимо от толщины слоя.	2 раза в сутки.	
	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки.	
	Посыпка территорий противогололедными и	По мере необходимости.	

	абразивными материалами.		
	Очистка территории от наледи.	По мере необходимости.	
	Подметание территорий в дни без снегопада.	1 раз в сутки.	
	Очистка урн от мусора.	2 раза в сутки.	
	Промывка урн.	1 раз в неделю.	
	Протирка указателей улиц и номеров домов	1 раз в месяц	
	Уборка контейнерных площадок, мусоросборных камер.	2 раза в сутки.	
	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости.	
Б	Теплый период		
	Подметание территорий независимо от погодных условий.	2 раза в сутки.	
	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки.	
	Промывка урн	1 раз в неделю.	
	Полив тротуаров	По мере необходимости.	
	Уборка газонов	1 раз в сутки.	
	Протирка указателей	1 раз в месяц	
	Уборка контейнерных площадок	2 раза в сутки.	
	Очистка и помывка фасадов зданий	По мере необходимости.	

9. Благоустройство и уход за зелеными насаждениями.

Работы по озеленению, посадочные работы выполняются весной и осенью; стрижка и обрезка выполняются в тёплый период в соответствии с дендрологическими особенностями деревьев и кустарников. В зимний (холодный) период производится отслеживание условий зимовки растений и принятие мер по сохранности насаждений. Периодичность всех озеленительных работ корректируется погодными условиями и особенностями отдельных видов растений.

№ п/п	Вид работ	Срок исполнения	Отметка о выполнении
1.	Посадочные работы	Весна/осень	
2.	Выкашивание газонов в тёплый период	6-7 раз за сезон.	
3.	Поливка газонов, зеленых насаждений в тёплый период.	По мере необходимости.	
4.	Стрижка кустов.	1 раз за сезон.	
5.	Обрезка деревьев.	1 раза за сезон.	
6.	Отслеживание условий зимовки растений в холодный период.	По мере необходимости.	
7.	Подготовка растений к зимовке, осенняя подкормка.	До наступления морозов.	
8.	Весенние мероприятия по защите растений, весенняя подкормка.	По мере необходимости.	
9.	Прополка, аэрация газонов.	По необходимости	
10.	Дополнительное благоустройство (клумбы, рокарии, альпинарии, пруды, групповые и солитерные посадки).	По проекту в соответствии с физиологическими особенностями отдельных видов растений и погодными условиями.	

Состав и периодичность работ по модернизации жилого фонда

№ п/п	Виды работ	Срок исполнения	Отметка о выполнении
1.	Устранение повреждений фундаментов	по мере необходимости	
2.	Осушение	по мере необходимости	
3.	Устранение замачивания грунта под фундаментом	по мере необходимости	
4.	Ремонт внутридомовых и наружных дренажей	по мере необходимости	
5.	Устранение осадок фундаментов	по мере необходимости	
6.	Устранение причин деформации фундаментов	по мере необходимости	
7.	Восстановление (ремонт) отмостки	по мере необходимости	
8.	Восстановление (ремонт) гидроизоляции	по мере необходимости	
9.	Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты	по мере необходимости	
10.	Модернизация теплоизоляции стен	по мере необходимости	
11.	Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен	по мере необходимости	
12.	Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок	по мере необходимости	
13.	Восстановление несущей способности стен	по мере необходимости	
14.	Устранение деформации стен и перегородок	по мере необходимости	
15.	Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения	по мере необходимости	
16.	Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	по мере необходимости	
17.	Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров	по мере необходимости	
18.	Восстановление(ремонт),модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров	по мере необходимости	
19.	Устранение повреждений перекрытий	по мере необходимости	
20.	Восстановление теплотехнических свойств	по мере необходимости	
21.	Восстановление акустических свойств перекрытий	по мере необходимости	
22.	Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах)	по мере необходимости	
23.	Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов	по мере необходимости	
24.	Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми	по мере необходимости	

25.	Усиление перекрытий	по мере необходимости	
26.	Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий	по мере необходимости	
27.	Устранение смещения несущих конструкций	по мере необходимости	
28.	Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия	по мере необходимости	
29.	Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома	по мере необходимости	
30.	Восстановление защитно-отделочного покрытия пола	по мере необходимости	
31.	Ремонт полов	по мере необходимости	
32.	Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок	по мере необходимости	
33.	Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок	по мере необходимости	
34.	Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок	по мере необходимости	
35.	Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок	по мере необходимости	
36.	Ремонт, модернизация кровли	по мере необходимости	
37.	Замена дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости	
38.	Замена окон в помещениях общего пользования	по мере необходимости	
39.	Устройство, ремонт пандусов	по мере необходимости	
40.	Модернизация индивидуальных тепловых пунктов	по мере необходимости	
41.	Модернизация внутридомовых тепловых сетей	по мере необходимости	
42.	Замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения	по мере необходимости	
43.	Замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости	
44.	Замена внутридомовых сетей водоснабжения	по мере необходимости	
45.	Замена внутридомовых сетей канализации	по мере необходимости	
46.	Замена кабины лифта	по мере необходимости	
47.	Ремонт, замена механического и иного оборудования	по мере необходимости	
48.	Строительство объектов внешнего благоустройства	по мере необходимости	

Главный инженер



Б.П. Холостых