

«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «УК «ЖКХ Подрезково»

В.М.Катенко

«10» февраля 2020г.



**План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества  
Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**

**Московская обл., г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Центральная,  
дом 6, корп.2 на 2020г.**

**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 весенней - 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 | По договору               | В сроки, установленные договором и нормативными документами |                      |

|     |   |   |  |  |
|-----|---|---|--|--|
|     | дома.   |   |  |  |
| 10. | Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону |  |
| 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. | Входы в подъезды, лестницы  | 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.**

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

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

|     |   |  |  |
|-----|---|--|--|
|     | <p>- ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>  | 1 раз в месяц  |  |
| 8.  | <p><b>Системы вентиляции и кондиционирования воздуха</b> (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><b>Пожарная система</b> (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><b>Подготовка к отопительному сезону:</b> получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.</p>   | Август, сентябрь   |  |
| 11. | <p><b>Инженерное и информационное оборудование системы ОДС</b> (объединенной диспетчерской службы):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС;</li> <li>- внешний осмотр всего оборудования.</li> </ul> <p>Ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи)</p> | <p>Ежедневно, в течение рабочей смены</p> <p>По заявкам, при выходе из строя</p>   |  |

|  |  |               |  |
|--|--|---------------|--|
|  | Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | 1 раз в месяц |  |
|--|--|---------------|--|

**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.   | Проверка, ремонт, прочистка 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 решёток внутридворового водостока;  | 2 раза в месяц                              |                      |

**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 |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Холодный период</b> |                                |                            |                      |
| 1.                     | Вывоз твердых бытовых отходов  | Ежедневно                  |                      |
| 2.                     | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере поступления заявок |                      |
| <b>Теплый период</b>   |                                |                            |                      |
| 1.                     | Вывоз твердых бытовых отходов  | Ежедневно                  |                      |
| 2.                     | 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. | При 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 1-х этажей   | Ежедневно        |                      |
| 2.    | Влажное подметание лестничных площадок и маршей от 2-го этажа и выше   | 1 раз в неделю   |                      |
| 3.    | Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов  | Согласно графика |                      |
| 4.    | Мытье лестничных площадок и маршей   | Согласно графика |                      |
| 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            | 2 раза в год  |  |
| 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 засоров  | 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 осенне время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листвьев, 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 |
|-------|---|------------------------|----------------------|
| A     | Холодный период   |                        |                      |
|       | Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега независимо от толщины слоя. | 2 раза в сутки.        |                      |
|       | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов                 | 3 раза в сутки.        |                      |
|       | Посыпка территорий противогололёдными и абразивными материалами.        | По мере необходимости. |                      |
|       | 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  | 1 раз в месяц          |                      |

|          |   |                        |  |
|----------|---|------------------------|--|
|          | номеров домов   |                        |  |
|          | Уборка контейнерных площадок.                         | 2 раза в сутки.        |  |
|          | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек            | По мере необходимости. |  |
| <b>Б</b> | <b>Теплый период</b>                                  |                        |  |
|          | Подметание территории 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.    | Выкапывание 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 раз 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  | по мере               |                      |

|     | фундаментом  | 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 грибками 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 ООО «УК «ЖКХ Подрезково»

В.Я. Юрченко