|  |
| --- |
|  **ПЛАН РАБОТ ООО ЭК "Жилье-XXI" на 2017 г.** |
| **ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА** |
|  |
| № п/п | **Наименование работ (услуг)** | **Планируемая периодичность работ (услуг)** | **Примечание** |
| **Работы по санитарному содержанию мест и помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома:** |
| 1 | Уборка вестибюля (мытье пола с моющими средствами, чистка ковриков) | Пн-пт | В праздничные дни по отдельному графику  |
| 2 | Влажная уборка лифтов | Пн-пт | В праздничные дни по отдельному графику  |
| 3 | Мытье этажей (в коридорах, у лифтов, в помещении мусоропровода) | Пн-пт | В праздничные дни по отдельному графику  |
| 4 | Чистка стекол в вестибюле | 1 раз в неделю |   |
| 5 | Чистка остекления дверей на этажах, мытье дверей на этажах, мытье батарей отопления | 1 раз в месяц |   |
| 6 | Уборка переходных балконов (подметание, собирание мусора, влажная протирка металлического обрамления балконов) | 1 раз в неделю |   |
| 7 | Уборка лестницы ведущей на 1 этаж | 1 раз в неделю |   |
| 8 | Подметание маршей | 1 раз в неделю |   |
| 9 | Влажная протирка выключателей | 1 раз в месяц |   |
| 10 | Влажная протирка лестничных перил | 1 раз в неделю |   |
| 11 | Мытье лестничных маршей и площадок, батарей | 1 раз в месяц |   |
| 12 | Влажная протирка ручек дверей в вестибюле  | Пн-пт | В праздничные дни по отдельному графику  |
| 13 | Мытье крыльца перед входом | Пн-пт | В праздничные дни по отдельному графику  |
| 14 | Устранение засора | по необходимости |   |
| 15 | Вывоз и обезвреживание твёрдых бытовых отходов | понедельник -суббота | В праздничные дни по отдельному графику  |
| 16 | Дератизация | 1 раз в год |   |
| 17 | Дезинфекция | 1 раз в год |   |
| **Работы по уборке и благоустройству придомовой территории:** |
| 18 | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) | Ежедневно в зимний период |   |
| 19 | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5см. И обработка антигололедными реагентами | Ежедневно в зимний период |   |
| 20 | Уборка площадок под ТБО и КГМ  | понедельник -суббота | В праздничные дни по отдельному графику  |
| 21 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд  | понедельник -пятница | В праздничные дни по отдельному графику  |
| 22 | Подметание территории в дни без осадков с поливом (теплый период) | Ежедневно в теплый период |   |
| 23 | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов. | понедельник-пятница | В праздничные дни по отдельному графику  |
| 24 | Уборка мусора с газонов  | Ежедневно в теплый период |   |
| 25 | Поливка газонов, зеленых насаждений | По необходимости |   |
| 26 | Выкашивание газонов  | По необходимости |   |
| 27 | Очистка ливневой канализации | при необходимости |   |
| 28 | Очистка кровли от снега и наледи | в зимний период |   |
| 29 | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. | при необходимости |   |
| 30 |  Проведение работ по благоустройству придомовой территории, посадка деревьев и кустарника, газонов, организация детских площадок и автостоянок. | при необходимости | весенне-летний период |
| 31 | Уборка дворов механизированной техникой. | круглогодично |   |
| 32 | Ремонт элементов благоустройства и малых архитектурных форм. | при необходимости |   |
| **Работы, выполняемые в отношении всех видов ФУНДАМЕНТОВ:** |
| 33 | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений. | 1 раз в год |   |
| 34 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов. | 1 раз в год |   |
| 35 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. | 2 раза в год |   |
| 36 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами. | 2 раза в год |   |
| 37 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. | По мере выявления |   |
| 38 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. | 1 раз в год |   |
| **Работы, выполняемые в зданиях с ПОДВАЛАМИ:** |
| 39 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения. | 1 раз в год |   |
| 40 | 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 в соответствии с проектными требованиями. | 1 раз в год |   |
| 41 | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 1 раз в год |   |
| **Работы, выполняемые для надлежащего содержания СТЕН многоквартирных домов:** |
| 42 | 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. | 1 раз в год |   |
| 43 | Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. | 1 раз в год |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПЕРЕКРЫТИЙ И ПОКРЫТИЙ многоквартирных домов:** |
| 44 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. | 1 раз в год |   |
| 45 | 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 |   |
| 46 | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. | 1 раз в год |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания КРЫШ многоквартирных домов:** |
| 47 | Проверка кровли на отсутствие протечек. | 2 раза в год |   |
| 48 | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. | 1 раз в год |   |
| 49 | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. | 2 раза в год |   |
| 50 | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах. | 2 раза в год |   |
| 51 | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. | 2 раза в год |   |
| 52 | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. | 2 раза в год |   |
| 53 | Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами. | 1 раз в год |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ФАСАДОВ многоквартирных домов:** |
| 54 | Визуальный осмотр фасадов, отмосток, тротуаров и дорожного покрытия. (при необходимости - ремонт). | 1 раз в квартал |  |
| 55 | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков | 1 раз в год |   |
| 56 | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) | 1 раз в год |   |
| 57 | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках | По мере необходимости |   |
| 58 | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами | По мере необходимости |   |
| 59 | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) | 1 раз в год |   |
| 60 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере выявления |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПЕРЕГОРОДОК в многоквартирных домах:** |
| 61 | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия 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 | 1 раз в год |   |
| 62 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере выявления |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОКОННЫХ и ДВЕРНЫХ ЗАПОЛНЕНИЙ помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |
| 63 | 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. | 1 раз в неделю |   |
| 64 | При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере выявлении |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ и дымоудаления многоквартирных домов:** |
| 65 | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем. | 2 раза в год |   |
| 66 | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки. | По мере необходимости |   |
| 67 | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них. | 1 раз в год |   |
| 68 | 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. | По мере необходимости |   |
| 69 | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления. | 1 раз в месяц |   |
| 70 | Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха. | 2 раза в год |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ТЕПЛОВЫХ ПУНКТОВ и водоподкачек в многоквартирных домах:** |
| 71 |  Профилактика и обслуживание ИТП, обслуживание и наладка КИП и А. | ежемесячно |  |
| 72 |  Ремонт тепломеханической части ИТП. | при необходимости  | конец-начало отопительного сезона |
| 73 | Ремонт автоматики безопасности. | при необходимости  |   |
| 74 |  Промывка и опрессовка системы отопления. ИТП, сдача готовности ИТП тепловой инспекции. | май-октябрь 2017 года |   |
| 75 | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах. | По мере необходимости |   |
| 76 | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования. | ежедневно |   |
| 77 | Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек. | При подготовке к отопительному сезону |   |
| 78 | Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений. | После отопительного сезона |   |
| 79 | Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |   |
| **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания СИСТЕМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** |
| 80 | Проверка герметичности труб. Ведение журнала обходов. | Ежедневно |  |
| 81 | Проверка состояния инженерных сетей, проверка запорной арматуры, ревизий, канализационных лотков, вводных автоматов | 1 раз в год |  |
| 82 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). | 1 раз в год |   |
| 83 | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. | ежедневно |   |
| 84 | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). | 1 раз в месяц |   |
| 85 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. | По мере необходимости |   |
| 86 | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. | По мере выявления |   |
| 87 | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. | По мере необходимости |   |
| 88 | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока | 1 раз в год |   |
| 89 | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе. | По мере необходимости |   |
| 90 | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** |
| 91 | Подготовка к отопительному сезону. | май-октябрь 2017 года |  |
| 92 | Отключение и пуск тепла. | 1 раз в год апрель-октябрь 2017 года | согласно графику отопления |
| 93 | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ системы теплоснабжения в многоквартирных домах. | 1 раз в год |   |
| 94 | Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования. | ежедневно |   |
| 95 | Гидравлические и тепловые испытания оборудования системы теплоснабжения. | 1 раз в год |   |
| 96 | Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |   |
| 97 | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. | 1 раз в год |   |
| 98 | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки). | 1 раз в год |   |
| 99 | Удаление воздуха из системы отопления. | 1 раз в год |   |
| 100 | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно- коррозионных отложений. | 1 раз в год |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯ, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** |
| 101 |  Ремонт внутридворового освещения. | при необходимости | до 1 сентября |
| 102 |  Проведение ревизии и осмотр электрических и осветительных приборов | Ежедневно |  |
| 103 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. | 1 раз в год |   |
| 104 | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. | 1 раз в месяц |   |
| 105 | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | 1 раз в год |   |
| 106 | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | По мере выявления |   |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме:** |
| 107 | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. | круглосуточно |   |
| 108 | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). | в соответствии с нормативными требованиями |   |
| 109 | Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов). | по необходимости |   |
| 110 | Проведения технического освидетельствования лифтов и страхование лифтов | 1 раз в год | в соответствии с тех. паспортами |
|  |  |  |  |
| **Работы, выполненные в целях надлежащего содержания слаботочных сетей, систем ограниченного доступа и систем пожарной безопасности** |
| 111 | Обслуживание домофонов | В соответствии с графиком по обслуживанию |  |
| 112 | Работы по обеспечению требований ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты: | В соответствии с нормативными документами |   |
| 113 | Обеспечение устранения АВАРИЙ в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме | Ежедневно |   |
| **Работы по обслуживанию приборов учета коммунальных ресурсов.** |
| 114 | Контрольные снятия показаний общедомовых приборов учета, предоставление отчетов в ресурсоснабжающие организации. | ежемесячно |   |
| 115 |  Проверка и поверка общедомовых приборов учета. | в соответствии с тех. требованиями |  |
| 116 |  Контрольные снятия показаний квартирных приборов учета, проверка целостности пломб. | 1 раз в год | до 1 сентября |
|  **Работы по управлению общего имущества в многоквартирном доме**  |
| 117 | Услуги управления МКД | ежедневно |   |
| 118 | Выполнения заявок населения. | пн-пт |  |
| 119 | Организация регистрационного учета граждан | пн-пт |   |
| 120 | Техническое обслуживание видеонаблюдения | В соответствии с требованиями технических регламентов |   |
| 121 | Прием граждан паспортисткой | Пн., ср., пт. |   |
| 122 |  Сдача отчетов в Администрацию о готовности домов к отопительному сезону. | 1 раз в год | август |
| 123 |  Проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, установка датчиков света в подъездах, проверка изоляции трубопроводов, установка доводчиков, проверка подъездного остекления . | в течении года |   |
| 124 |  Контроль застройщиков за соблюдением гарантийных обязательств. | в течении гарантийного срока | постоянно |
| 125 |  Установка информационных стендов, почтовых ящиков, урн. | при необходимости |   |
| 126 |  Заключение договоров с подрядными организациями. | в течении года | постоянно |
| 127 |  Закупка инвентаря и расходных материалов. | 1 раз в месяц, при необходимости |   |
| 128 |  Проверка знаний и переаттестация персонала. | 1 раз в год |   |
| 129 |  Организация контейнерных площадок. | при сдаче дома в эксплуатацию | до 1 сентября |
| **Работы выполняемые в целях охраны общего имущества многоквартирных домов** |
| 130 | Охрана прилегающей территории, подъездов и подземного паркинга. | круглосуточно |  |