«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО УК «Жилфонд»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Н. Кирилин

**Ежегодный план работ и услуг**

**по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.**

(на 2014г., 2015г.,2016г.,2017г.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Перечень и состав работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома** | **Периодичность** |
| **1** | **Содержание и текущий ремонт** |  |
| **1.1** | **Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий** |  |
|  | Профилактический осмотр и незначительный ремонт кровли | 2 раза в год (апрель-май, сентябрь-октябрь) |
|  | Очистка кровли от мусора | По мере необходимости |
|  | Удаление с крыш снега и наледи | По мере необходимости |
|  | Осмотр чердачных помещений | 2 раза в год |
|  | Очистка чердачных помещений от мусора | 1 раз в год |
|  | Осмотр подвальных помещений | 1 раз в неделю |
|  | Очистка подвальных помещений от мусора | 1 раз в год |
|  | Утепление подвальных помещений | По мере необходимости |
|  | Мелкий ремонт дверных заполнений | По мере необходимости |
|  | Мелкий ремонт оконных заполнений | По мере необходимости |
|  | Утепление козырьков и ограждений перил | По мере необходимости |
|  | Замена разбитых стекол | По мере необходимости |
|  | Ремонт и укрепление водосточных труб, колен, воронок, чистка имеющихся участков ливневой канализации | По мере необходимости ( проверка не реже 2 раз в год) |
|  | Текущий ремонт поврежденных участков пола | По мере необходимости |
|  | Выборочный ремонт просевших отмосток или подсыпка техническим грунтом | Май-сентябрь, по мере выявления |
|  | Установка дополнительных перил, съездов для инвалидных колясок | По мере необходимости ( при поступлении заявок) |
|  | Ремонт почтовых ящиков | По мере необходимости |
| **1.2** | **Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем, расположенных в технических помещениях** | Осмотр ВДИС, расположенных в жилых помещениях, осуществляется по заявкам собственников при условии обеспечения доступа |
| **1.2.1** | **Система холодного водоснабжения (ХВС)** |  |
|  | Осмотр системы ХВС | 1 раз в неделю |
|  | Профилактический осмотр повысительных насосов | 2 раза в год |
|  | Плановая ревизия задвижек ХВС | 2 раза в год |
|  | Плановая ревизия вентилей ХВС | 2 раза в год |
|  | Заделка свищей на трубопроводах ХВС | По мере необходимости |
|  | Уплотнение сгонов | По мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Промывка системы ХВС | Не реже 2 раз в год |
|  | Очистка и промывка фильтров | Не реже 1 раза в год |
|  | Ремонт аварийных вентилей и мелких неисправностей системы | По мере необходимости |
|  | Замена участков труб до 1- го п.м. | По мере необходимости |
|  |  |  |
| **1.2.2** | **Система горячего водоснабжения (ГВС)** |  |
|  | Осмотр системы ГВС | 1 раз в неделю |
|  | Плановая ревизия задвижек ГВС | 2 раза в год |
|  | Плановая ревизия вентилей ГВС | 2 раза в год |
|  | Профилактический осмотр циркуляционных насосов | 2 раза в год |
|  | Организация мероприятий по защите от коррозии | По мере необходимости |
|  | Смена сгонов, муфт, и прочей арматуры ГВС | По мере необходимости |
|  | Заделка свищей на трубопроводах ГВС | По мере необходимости |
|  | Ремонт аварийных вентилей и мелких неисправностей системы | По мере необходимости |
|  | Замена участков труб до 1 п.м | По мере необходимости |
| **1.2.3** | **Канализация и дренажная система ( при наличии)** |  |
|  | Осмотр системы канализации | 1 раз в неделю |
|  | Устранение засоров канализации | По мере необходимости |
|  | Подчеканка канализационных стыков | По мере необходимости |
|  | Профилактический осмотр дренажных насосов | По мере необходимости |
| **1.2.4** | **Центральное отопление** |  |
|  | Осмотр системы отопления | 1 раз в неделю в отопительный сезон |
|  | Консервация системы отопления | Ежегодно, май |
|  | Плановая ревизия задвижек отопления | 2 раза в год |
|  | Плановая ревизия вентилей отопления | 2 раза в год |
|  | Промывка системы отопления здания | 1 раз в год |
|  | Профилактический осмотр циркуляционных насосов | 2 раза в год |
|  | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | По мере необходимости |
|  | Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления | По мере необходимости |
|  | Заделка свищей на трубопроводах отопления | По мере необходимости |
|  | Замена участков труб до 1 п.м. при возникновении аварийной ситуации | По мере необходимости |
| **1.2.5** | **Электрооборудование** |  |
|  | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования ( с отключением МКД) | 1 раз в год |
|  | Профилактический осмотр электорщитовых, электрооборудования и этажных щитов освещения в подвалах, местах общего пользования и на лестничных клетках | Не реже 1 раза в месяц |
|  | Замена предохранителей, автоматических выключателей | По мере необходимости |
|  | Мелкий ремонт ( замена) электропроводки | По мере необходимости |
|  | Замена ламп внутреннего и уличного освещения, фотореле и выключателей | По мере необходимости |
|  | Замена светильников внутреннего освещения на энергосберегающие | По мере выхода из строя |
|  | Профилактический осмотр общедомовых ПУ электроэнергии | 1 раз в месяц |
|  | Снятие показаний приборов учета электроэнергии и передача показаний в Ресурососнабжающую организацию | 24-28 числа каждого месяца |
| **1.2.6** | **Приборы учета воды, теповэнергии и теплоносителя** |  |
|  | Комплексная проверка функционирования узлов учета | 1 раз в месяц |
|  | Аварийно-техническое, ремонтно-восстановительное обслуживание | По мере необходимости |
|  | Подготовка оборудования к отопительному сезону, включая профилактический осмотр, очистку проточной части расходомеров, проверку наличия пломб | Ежегодно, май-сентябрь |
|  | Метрологическая поверка оборудования | 1 раз в 4 года |
|  | Снятие показаний с общедомовых приборов учета холодной воды, тепловой энергии и теплоносителя | 2 раза в месяц |
|  | Обобщение полученных показаний общедомовых приборов учета и их передача в Ресурсоснабжающие организации | До 1-го числа месяца, следующего за отчетным |
| **1.2.7** | **Домофон ( при наличии), подъездные двери** |  |
|  | Профилактическая проверка работы | 1 раз в месяц |
|  | Регулировка или замена неисправных ( пружин) доводчиков подъездных дверей | По мере необходимости |
|  | Ремонт электромагнитного замка, переговорных устройств, блока управления домофоном. | По заявкам собственников |
| **1.2.8** | **Вентиляция** |  |
|  | Осмотр, проверка наличия тяги и прочистка вентиляционной системы | По мере необходимости; согласно договору |
|  | Прочистка вентиляционных каналов | По мере необходимости |
| **1.3** | **Аварийно-ремонтное обслуживание** |  |
|  | Организация работы круглосуточной работы диспетчерской службы | В рабочие дни с 17.00 до 08.00 утра следующего дня; в выходные и праздничные дни круглосуточно |
|  | Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, при необходимости принятие мер по временной приостановке подачи услуг. | По мере необходимости |
| **1.4** | **Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора** | **По отдельному графику** |
| **1.5.** | **Уборка и обслуживание придомовой территории** |  |
| 1.5.1 | Подметание территории | 6 раз в неделю |
|  | Очистка приподъездных урн от мусора | 6 раз в неделю |
|  | Сбор мусора на газонах, детских площадках | 6 раз в неделю |
|  | Уборка контейнерных площадок | Не реже 6 раз в неделю |
|  | Покос травы на газонах и уборка скошенной травы | По мере необходимости |
|  | Завоз песка в песочницы | 1 раз в весенне-летний период |
|  | Ремонт и замена урн | Май-октябрь |
|  | Ремонт и покраска детских площадок, ограждений, скамеек | Май-октябрь |
|  | Ремонт контейнерных площадок, замена непригодных контейнеров | Май-октябрь |
|  | Завоз песка для посыпки территории в зимний период | Перед началом отопительного сезона |
| **1.5.2.** | **Зимний период** |  |
|  | Подметание территории в дни без снегопада | 6 раз в неделю |
|  | Очистка приподъездных урн от мусора | 6 раз в неделю |
|  | Уборка контейнерных площадок | Не реже 6 раз в неделю |
|  | Сбор мусора на газонах, детских площадках | По мере необходимости |
|  | Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см. | 1 раз в сутки |
|  | Складывание и очистка территорий от уплотненного снега, наледи и льда, посыпка скользких участков песком | По мере необходимости |
| **1.6** | **Уборка внутридомовых мест общего пользования** |  |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | Ежедневно |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 3 раза в неделю |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей | 2 раза в месяц |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 1 раз в месяц |
|  | Обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
|  | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, отопительных приборов, мытье окон. | 1 раз в год |
|  | Влажная протирка с почтовых ящиков и подоконников | 1 раз в месяц |
|  | Очистка металлической решетки и приямка; уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю |
| 1.8 | Дератизация технических помещений | По мере необходимости |
| 1.8.1 | Дезинфекция технических помещений | По мере необходимости |
| **1.9** | **Организационные мероприятия** |  |
|  | Организация работы по выполнению технической эксплуатации, содержанию и ремонту мест общего пользования в жилых домах | В течении года |
|  | Организация работы со сторонними организациями | В течении года |
|  | Заключение договоров управления и на установку приборов учета | Регулярно |
|  | Работа с технической документацией, согласование проектов перепланировок | Постоянно |
|  | Разработка и выдача технических условий | По мере необходимости |
|  | Организация учета финансовых и материальных средств | Постоянно |
|  | Подготовка отчетной документации | Ежемесячно, ежеквартально |
|  | Весенний осмотр домов находящихся под управлением | Апрель-май |
|  | Осенний осмотр домов находящихся под управлением с составлением Актов готовности | Сентябрь-октябрь |
|  | Периодические осмотры | По мере необходимости, в том числе на основании обращений собственников |
| **2** | **Ремонт, не относящийся к текущему, указывается в отдельных документах** | **По мере необходимости, при принятии собственниками соответствующих решений по согласованию работ** |

Исп: Гуреев М.В., Дербенева С.А.