

ПЛАН РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА НА 2013г.

№	Системы	Составляющие		Период выполнения
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему сезону				
1.1	Строительные конструкции	кровля	очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	постоянно до 01.05. график
1.2	придомовая территория		рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ	до 01.05
1.3	придомовая территория		подрезка деревьев и кустарников, переработка и вывоз веток	до 01.05
1.4	придомовая территория		ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	с 01.05 до 01.06.
1.5	придомовая территория		побелка деревьев	до 01.05
1.6	придомовая территория		проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике, участие в месячниках по санитарной очистке города	в период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.7	инженерные коммуникации	система отопления	консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний	после окончания отопительного периода, график
1.8	инженерные коммуникации	ливневая канализация	обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02.
1.9	инженерные коммуникации	ливневая канализация	подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	01.05.-15.05
1.10	инженерные коммуникации	водоснабжение и канализация	расконсервация и ремонт пилочной системы (ревизия запорной арматуры)	до 01.06., график
1.11	строительные конструкции	фундаменты и стены	очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	до 30.03, график
1.12	строительные конструкции	козырьки над подъездами	очистка козырьков от снега и наледи	до 30.03, график по мере необходимости
1.13	строительные конструкции	окна и двери	работы по снятию пружин на входных дверях	до 15.05.
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду				
2.1.	строительные конструкции	кровля	очистка кровель от посторонних предметов и мусора	15.05.-15.08
2.2	строительные конструкции	кровля	устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	15.05-15.08., график, по мере необходимости
2.3.	строительные конструкции	кровля	ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений	15.05-15.08., график, по мере необходимости

2.4.	строительные конструкции	кровля	утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	по графику 1 раз в год
2.5.	инженерные коммуникации	система отопления	проведение гидроневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05.-15.08. график 1 раз в 2 года и после ремонта системы
2.6.	инженерные коммуникации	система отопления	гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилого фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании	15.05-15.08 график
2.7.	инженерные коммуникации	система отопления, ГВС, ХВС	ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	по графику 1 раз в год и по мере необходимости
2.8.	инженерные коммуникации	Система ГВС	гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам подающего и циркуляционного трубопроводов	15.05-15.08 график
2.9.	инженерные коммуникации	система отопления, ГВС, ХВС	врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	15.05-15.08 график
2.10	инженерные коммуникации	система отопления, ГВС, ХВС	снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотность закрытия, опрессовки) замена фланцевых соединений по всей системе - с ведением журнала	15.05-15.08 (1 раз в 3 года)
2.11	инженерные коммуникации	система отопления, ГВС, ХВС	мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	15.05-15.08
2.12	инженерные коммуникации	система ХВС	консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	до 15.09.
2.13	инженерные коммуникации	система ХВС, ливневая канализация	ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	по мере необходимости до 30.03
2.14	строительные конструкции	перекрытия фундаментов и стены подвалов	заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	15.05-15.08., график
2.15	строительные конструкции	стены	восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	15.05-15.08., график
2.16	Строительные конструкции	фундаменты и стены подвалов	надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	постоянно
2.17			очистка отмосток от мусора и растительности	по мере необходимости, но не реже 1 раза месяц
2.18	строительные конструкции	полы, стены	заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, графи
2.19	строительные конструкции	окна и двери	работы по установке пружин на входных дверях	до 30.10
2.20	строительные конструкции	окна	остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	по графику и по мере необходимости

2.21	строительные конструкции	двери	ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	15.05,- 15.08., график
2.22	инженерные коммуникации	система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура носителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала.	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости
2.23	придомовая территория		проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике, участие в месячниках по санитарной очистке города (раз в полгода)	при проведении осеннего месячника по благоустройству
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года				
3.1	строительные конструкции	фундаменты и стены	заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 2 % от общей протяженности на доме в год	15.05.-15.10.
3.2	инженерные коммуникации	системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц, график
3.3	инженерные коммуникации	системы ГВС, ХВС	открытии-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4	мусоропроводы		профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и загрузочного клапана	2 раза в месяц, график
3.5	мусоропроводы		уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
3.6	мусоропроводы		уборка бункеров	1 раз в месяц
3.7	мусоропроводы		удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
3.8	мусоропроводы		влажная уборка мусороприемных камер	1 раз в неделю
3.9	придомовая территория		подметание свежевывающего снега на асфальтированной придомовой территории	ежедневно
3.10	придомовая территория		подметание асфальтированной территории	ежедневно
3.11	придомовая территория		подсыпка песком придомовой территории во время гололеда	ежедневно
3.12	придомовая территория		подсыпка песком придомовой территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время гололеда)	1 раз в 2 суток
3.13	придомовая территория		сметание снега со ступней и площадок	ежедневно
3.14	придомовая территория		перекидывание снега и скол льда (50% асфальтированной территории)	По мере необходимости
3.15	придомовая территория		уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	ежедневно
3.16	придомовая территория		покос травы и очистка граблями газонов	По мере необходимости
3.17	придомовая территория		поливка газонов из шланга (в летнее время)	По мере необходимости
3.18	придомовая территория		очистка контейнерной площадки, урн от мусора	ежедневно
3.19	места общего пользования (МОП)	входные крыльца	уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	ежедневно
3.20	придомовая территория		очистка от земли, мусора, травы, кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, люков, расположенных в пределах придомовой территории	По мере необходимости
3.21	инженерные коммуникации	ливневая канализация	очистка дренажа, устранение засоров	по мере необходимости
3.22	инженерные коммуникации	канализация	промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости,
3.23	инженерные коммуникации	системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов	по мере необходимости

3.24	инженерные коммуникации	системы отопления	ремонт приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями)	по мере необходимости
3.25	инженерные коммуникации	системы ХВС, ГВС, канализации	замена аварийных участков трубопроводов (ХВС, ГВС, канализации) в объеме 1 % от общей протяженности системы дома в год	по мере необходимости
3.26	инженерные коммуникации	системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, вентиляции	проведение профилактических осмотров общего имущества с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта в границах балансовой принадлежности	1 раз в год
3.27	строительные конструкции		производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
3.28	строительные конструкции		осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раз в месяц, сведения о проверке заносить в журнал	постоянно
3.29	МОП	лифты	мытьё пола кабины лифта	1 раз в неделю
3.30	МОП	лифты	мытьё стен и дверей кабины лифта	1 раз в месяц
3.31	МОП	окна	мытьё окон с участием собственников занимаемых площадей	1 раз в год
3.32	МОП	лестничные площадки и марши	влажное подметание лестничных площадок и маршей	по графику 1 раз в неделю
3.33	МОП	лестничные площадки и марши	мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
3.34	МОП	лестничные площадки и марши	влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов	1 раз в квартал
3.35	МОП	входные крыльца	очистка приемка с металлической решеткой при входе на лестницу	при проведении осеннего месячника по благоустройству
3.36	инженерные коммуникации	система электроснабжения	ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год
3.37	инженерные коммуникации	система электроснабжения	ревизия ВРУ	2 раза в год
3.38	инженерные коммуникации	система электроснабжения	ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	1 раз в месяц, график
3.39	инженерные коммуникации	система электроснабжения	ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	По мере необходимости
3.40	инженерные коммуникации	система электроснабжения	очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	1 раз в месяц, график
3.41	инженерные коммуникации	система электроснабжения	надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	По мере необходимости
3.42	инженерные коммуникации	система электроснабжения	снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	1 раз в месяц

РАБОТЫ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2.	Стены и фасады	герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов
3.	Перекрытия	частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска
4.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, антиперрирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
5.	Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования	смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений

6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	восстановление или замена отдельных участков и элементов
7.	Полы в местах общего пользования	замена, восстановление отдельных участков
8.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах	восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками
9.	Центральное отопление	установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления
10.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
11.	Электроснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
12.	Вентиляция	замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции
13.	Мусоропроводы	восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств
14.	Внешнее благоустройство	ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников