"Утверждаю"

_____

Генеральный директор
С.М. Олейник

ПЛАН на 2018 год

выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Сочи, ул. Тюльпанов, 41 литер А, Б, В, Д, Е, Ж, З, И, К

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ	Коли-чество	Периодичность	Срок выполнения											
			Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома														
1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:		2 раза в год				+						+		
а) проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;						+						+		
б) проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:						+						+		
признаков неравномерных осадок фундаментов;						+						+		
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;						+						+		
в) 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;						+						+		
г) проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.						+						+		
2. Работы, выполняемые в подвале:		2 раза в год				+						+		
а) проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;						+						+		
б) 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;						+						+		
в) контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.						+						+		
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:		2 раза в год				+						+		
а) 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;						+						+		
б) 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;						+						+		
в) выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков;						+						+		
г) в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.						+						+		
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий		2 раза в год				+						+		
а) выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;						+						+		

б) 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) проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);						+						+		
г) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.						+						+		
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:		2 раза в год				+						+		
а) выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;						+						+		
б) контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона;						+						+		
в) контроль состояния металлических закладных деталей;						+						+		
г) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.						+						+		
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок(ригелей) перекрытий и покрытий:		2 раза в год				+						+		
а) контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;						+						+		
б) выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне;						+						+		
г) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.						+						+		
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш		2 раза в год				+						+		
а) проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;						+						+		
б) 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;						+						+		
в) проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;						+						+		
г) проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена в лифтовых помещениях;						+						+		
д) осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;						+						+		
е) проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;						+						+		
ж) проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;						+						+		
з) проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;						+						+		
о) проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;						+						+		

к) при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.						+						+		
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:		2 раза в год				+						+		
а) выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;						+						+		
б) выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;						+						+		
в) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.						+						+		
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:		2 раза в год				+						+		
а) выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;						+						+		
б) контроль состояния информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);						+						+		
в) выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;						+						+		
г) контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;						+						+		
д) контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);						+						+		
е) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.						+						+		
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок		2 раза в год				+						+		
а) 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;						+						+		
б) проверка звукоизоляции и огнезащиты;						+						+		
в) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.						+						+		
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки		2 раза в год				+						+		
а) проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.						+						+		
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу		2 раза в год				+						+		
б) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.						+						+		
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу		2 раза в год				+						+		
а) 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;						+						+		
б) при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.						+						+		

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания никелированных перил установленных возле подъездов, крыльца, пандуса и площадки перед входом в подъезд		2 раза в год				+						+		
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме														
1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления														
а) техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;		4 раза в год			+			+			+			+
б) 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;		1 раз в год			+									
в) контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
г) контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.		1 раз в год			+									
д) контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания насосных станций отвода дренажных вод, системы ливневой канализации														
а) проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на дренажных станциях;		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
б) гидравлические испытания оборудования дренажных станций		1 раз в год										+		
в) техническое обслуживание, текущий ремонт дренажных насосов и вспомогательного оборудования		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
г) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		при выявлении повреждений и нарушений												
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания насосных станций ХВС, инженерных сетей ХВС и системы водоотедения хозяйственно бытовых стоков в МКД														
а) проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на станциях ХВС;		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
б) гидравлические испытания оборудования ХВС и водоотведения		1 раз в год										+		
в) 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 месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
г) постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;		круглосуточно	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
д) контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров, счетчиков и т.п.);		2 раза в год			+							+		
е) восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов, вентилей, задвижек и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;		по мере необходимости	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
ж) контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;		ежедневно	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

з) контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;		ежедневно	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
и) переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;		2 раза в год			+							+		
к) промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;		после выполнения ремонтно-строительных работ												
л) промывка участков канализационных коллекторов.		4 раза в год			+			+			+			+
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:														
а) 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						+						
б) проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;		4 раза в год	+			+			+			+		
в) техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
г) проверка исправности, работоспособности, контрольный съем показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
д) проверка исправности, работоспособности, контрольный съем показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии.		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
е) техническое обслуживание и текущий ремонт дизельной электростанции. Поддержание постоянного запаса дизельного топлива.		4 раза в год	+			+			+			+		
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:														
а) организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов		1 раз в год						+						
б) организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений		1 раз в год						+						
в) при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению		по мере необходимости	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования пожарной безопасности														
а) техническое обслуживание и ремонт установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода. Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты		2 раз в год				+						+		
б) контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации		2 раз в год				+						+		
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)														
а) организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;		круглосуточно												

б) обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
в) обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);		круглосуточно												
г) обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.		1 раз в год					+							
8. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на инженерных системах многоквартирного дома.		круглосуточно												
9. Услуги по выполнению заявок населения.		по заявкам												
III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД														
1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:														
а) Подметание и протирка влажной шваброй полов во всех помещениях общего пользования 1 этажа, входной группы		5 раз в неделю	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
б) Мытье полов, лестничных площадок, маршей		2 раза в неделю	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
в) Влажная протирка стен, подоконников, перил лестниц, дверей, плафонов, стен и потолков кабины лифта		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
г) Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, электрических шкафов и почтовых ящиков		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
г) мытье окон;		2 раза в год				+						+		
2. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
3. Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		2 раза в год			+						+			
4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности, и содержанию системы пожаротушения		2 раза в год			+						+			
IV. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества														
1. Уборочные работы:														
Подметание, уборка земельного участка МКД с твердым покрытием		по будням	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Озеленение и агротехнические мероприятия на территории МКД		согласно плана работ	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Очистка, промывка урн		по будням	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Очистка, убора мусора с газонов		по будням			+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания площадок накопления ТКО		ежедневно	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания детской площадки и элементов благоустройства		ежемесячно	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
очистка придомовой территории от наледи и льда;		в течение 2 часов после выпадения снега	+	+	+									
2. Организация сбора, вывоза и передачи на утилизацию ртутьсодержащих отходов 1 класса опасности		1 раз/месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
V. Дополнительные услуги														
Работы по надлежащему содержанию контрольно-пропускной системы и системы видеонаблюдения МКД		круглосуточно	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Аварийно-диспетчерское обслуживание		круглосуточно	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных систем МКД		2 раза в год				+						+		
Текущий ремонт конструктивных элементов зданий, инженерных сетей, систем и оборудования, элементов благоустройства МКД		по плану	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Гидроизоляция стены за лифтовой шахтой В3							+							

Восстановление гидроизоляции фундамента факельного вентилятора литер А			+											
Антикоррозионная обработка и окраска металлических ограждений кровли							+	+						
Изготовление и монтаж козырька над входом В5				+										
Устранение трещины в месте сопряжения стены и пола литер А 4-5 этаж				+										
Замена канализационных труб Д100 и Д250 литер К						+								
Замена изоляторов шин в ТП					+									
Ремонт брусчатого покрытия								+	+	+	+			
Косметический ремонт подъездов МКД						+	+							
Ремонт навеса над въездом в парковку К1							+	+	+	+	+	+	+	+
Изготовление и монтаж перил В4							+	+	+	+	+	+	+	+
Ремонт пандуса В2					+									
Модернизация системы видеонаблюдения						+								
Перенос канализационного стояка З4						+								
Гидроизоляция эркеров на отметке плиты перекрытия 2-3 этажи и 9-10; в местах выявления течи						+	+	+	+	+	+	+	+	+
Система безопасности: парковка							+	+	+	+	+	+	+	+