"Утверждаю"

_____

Генеральный директор
С.М. Олейник

ПЛАН на 2019 год

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

г. Сочи, ул. Гастелло, д.27 литер А, Б, Д, В, Е

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 на чердаке;						+						+		
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 и работоспособности подсветки 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				+						+		
а) проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);						+						+		
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;		3 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			+									
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта			+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
а) проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте, станций подъема воды, пожарной водонасосной станции;		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
б) постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;		круглосуточно	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
в) гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта двух станций подъема воды, пожарной водонасосной станции;		1 раз в год							+	+	+	+		
г) работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;		1 раз в год							+	+	+	+		
3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы горячего водоснабжения		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения;		1 раз в год								+	+	+		
5. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отопления		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отведения сточных вод		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
7. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отведения ливневых вод (дренажные насосы)		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
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	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания общедомового прибора учета тепловой энергии		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования пожарной сигнализации, системы оповещения, пожаротушения		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания аудиодомофона		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
13. Техническое обслуживание и текущий ремонт дизельной электростанций. Поддержание постоянного запаса дизельного топлива.		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД														
1. *Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:*														
сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;		2 раза в неделю	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;		1 раз в неделю	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
влажная уборка первого этажа МКД, тамбуров, холлов, пола кабины лифта;		5 раз в неделю	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
подметание и уборка придомовой территории;		3 раза в неделю	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка		5 раз в неделю	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
в) уборка газонов;		2 раза в неделю	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
г) выкашивание газонов;		не менее 10 раз в год				+	+	+	+	+	+	+	+	
д) прочистка ливневой канализации;		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
2. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в		1 раз в месяц	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
3. Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		2 раза в год			+						+			
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ														
Установка ограждения возле калитки		по плану		+										
Ремонт светильников, восстановление освещения (холлы, лестницы)		по мере необходимости	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Ремонт аэропортовских фонарей, окраска мачт		по плану	+		+									
Ремонт системы сигнализации и оповещения		по плану		+	+	+	+	+						
Ремонт клапанов дымоудаления		по плану		+	+	+								
Покраска ограждений кровли лит.Д		по плану					+							
Ремонт трещины в кладке на крыльце №2 лит.Д		по плану		+										
Замена плиток ступеней входов в подвалы		по плану			+									
Ремонт просадки грунта западной стены лит.Д		по плану					+							
Ремонт/замена доводчиков		по мере необходимости	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Восстановление герметичности эластомерной мембраны на кровле в углах		по плану					+	+						
Замена фасадной плитки лит.Д		по плану			+	+								
Покраска крышек мусоропровода (частично) лит.Б		по плану				+								
Покраска центральной входной двери лит.Б		по плану				+								
Окраска дверей МОП (частично) лит.А		по плану			+									