

План мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества ЖК «Аркада ХАУС» на 2019 год

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
I . Техническое содержание			
1. Работы и услуги, выполняемые при проведении технических осмотров (общих и частичных, плановых и внеплановых) конструктивных элементов и помещений общего пользования многоквартирного дома			
1.1.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	- Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания	1 раз в год
		- Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	По мере необходимости
		- Устранение выявленных неисправностей: - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков;	По мере выявления
		- устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматуре;	1 раз в год
		- устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов;	По мере необходимости
		- ликвидация воздушных пробок;	
		- укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами;	
		-наладка автоматики подпитки расширительных баков;	
		- осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, запорной и регулирующей арматуры;	
		- устранение неисправностей расширительного бака и автоматики подпитки;	
		- восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов	по мере выявления
		- Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды:	1 раз в месяц
		- визуальный осмотр;	
		- проверка наличия и целостности пломб;	1 раз в месяц
		- протирка прибора от пыли; - снятие показаний прибора и запись их в журнал.	
		Проведение работ по обследованию автоматизированных узлов управления (АУУ):	1 раз в месяц
		- Обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ)	1 раз в месяц
		- Проверка срабатывания аварийных защит и сигнализаций	1 раз в месяц
		- Проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта	1 раз в месяц
		- Проверка работоспособности запорной арматуры	1 раз в квартал

1.2.	Система холодного водоснабжения, в т.ч. поливочная система и система противопожарного водопровода	- Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода - Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	1 раз в год по мере необходимости
		- Устранение выявленных неисправностей: - устранение течи в трубопроводах и арматуре; - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры; - восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования; - прочистка трубопроводов	по мере выявления
		- Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода воды	1 раз в месяц
		- Проверка эксплуатационной готовности: - сети противопожарного водопровода; - пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора)	2 раза в год 1 раз в месяц (ППБ 01-03)
1.3.	Система водоотведения	- Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год
	(канализация)	- Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
		- Устранение выявленных неисправностей: - прочистка стояка; - прочистка лежачка; - устранение просадки, прогиба и контруклона лежачка и канализационного выпуска; - смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление расшатанного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в нежилых помещениях; - смена прокладок канализационных ревизий; - устранение засора трубопроводов; - укрепление трубопроводов	по мере выявления
		- Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
1.4.	Вентиляция (ЖНМ-2004/03, утвержден постановл. Правительст.Москвы от 02.11.2004г. № 758-ПП)	- Проведение плановых осмотров вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги:	2 раза в год
		- проверка состояния железных соединительных труб (ЖСТ), наличие «кармана» с люком, состояние штукатурки побелки железнения оголовков; - проверка правильности расположения оголовков (отсутствие зоны ветрового подпора);	2 раза в год
		- проверка состояния оголовков дымоходов с целью предупреждения их обмерзания и закупорки	1 раз в месяц (с ноября по апрель)
		- Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
		- Устранение выявленных неисправностей, в том числе: - очистка ввода дымохода, кармана дымохода и перекидного кирпичного патрубка;	по мере выявления
		- устранение неплотностей; - прочистка вентиляционного канала - Оформление Акта проверки вентиляционного канала.	1 раз в год перед началом отопительного сезона (в третьем квартале)
1.5.	Система электроснабжения	- Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, техподполью и чердаку, системы электроснабжения здания, этажных щитков, в том числе светильников наружного освещения, домовых знаков и уличных, и др. указателей	1 раз в год, а также по мере необходимости
		- Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений	по мере необходимости

		- Устранение выявленных нарушений: - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов; - протирка электроламп и смена перегоревших электроламп (и стартеров), в том числе домового знака, уличного и др. указателей; - промывка и протирка световых домовых знаков, уличных и др. указателей; - удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков; - ликвидация скруток	по мере выявления
		- Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
		- Проверка исправности и снятие показаний общедомовых электросчетчиков	1 раз в месяц
1.6.	Крыши (<i>ограждающие элементы и несущие части</i>) и системы водоотвода	- Проведение плановых осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации - Проведение внеплановых осмотров после повреждений и явлений стихийного характера	2 раза в год и по мере необходимости
		- Устранение выявленных нарушений: - укрепление элементов наружного водостока;	по мере выявления
		- поджатие фальцев, гребней стальной кровли, промазка свищей;	
		- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	
		- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов - Очистка кровли от снега и наледи образований	2 раза в год в порядке установленном ЖНМ-2005/04 По мере необходимости
		- Устранение неисправностей и протечек в связи с жалобами и обращениями проживающих	по мере обращения
		- Испытания пожарных лестниц и ограждающих конструкций кровли	В течение мая месяца
1.7.	Фасады, цоколи, отмостки	- Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), в том числе правильности использования балконов, эркеров и лоджий	1 раз в год
		- Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб проживающих, а также по решению Городской (окружной) комиссии по организации исполнения Закона города Москвы от 01 июля 1996г. № 22	по мере необходимости
		Устранение выявленных нарушений: - ограждение опасной зоны;	по мере выявления
		- закрытие и опломбирование выходов на аварийные балконы, лоджии и эркеры	
1.8.	Системы ДУ и ППА	- Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона	1 раз в год
		- Работа со специализированной организацией, обслуживающей по договору систему ДУ и ППА по устранению выявленных нарушений	ежемесячно
1.9.	Прочие работы	- Освобождение лестничных площадок, маршей и приквартирных холлов от хлама и бытового мусора	по мере необходимости
		- Освобождение входов на чердак и подходов к пожарному оборудованию и инвентарю от посторонних предметов	по мере необходимости
		- Дезинфекция и дератизация подвальных и чердачных помещений	по мере необходимости
		- Подготовка многоквартирного дома к праздникам, вывешивание и снятие флагов и другого праздничного оформления	по мере необходимости

		- Осмотр радио-, теле- и др. устройств на кровлях, чердаках и лестничных клетках с вызовом специализированной обслуживающей организации для устранения выявленных нарушений	1 раз в год
2. Работы и услуги, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации			
2.1.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	- Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП. - Определение объема необходимых ремонтных работ и разработка плана-графика их выполнения	1 раз в год 1 раз в год
		- Подготовка гильз для термометров и штуцеров для манометров с запорными кранами на тепловых вводах, элеваторных и тепловых узлах	1 раз в год
		- Приведение автоматики подпитки расширительных баков в рабочее состояние	1 раз в год
		- Устранение нарушений в состоянии систем центрального отопления и горячего водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон	1 раз в год
		- Промывка системы центрального отопления до «светлой» воды	1 раз в год
		- Гидропневматическая промывка системы центрального отопления	1 раз в 4 года
		- Гидравлическое испытание системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления	1 раз в год
		- Окраска трубопроводов и поддонов	по мере необходимости
		- Спуск и напуск воды в систему отопления	по мере необходимости и по согласованию с теплоснабжающей организацией
		- Организация работы по запуску отопления многоквартирного дома:	1 раз в год
		- заполнение системы отопления сетевой водой в сроки, по согласованию с теплоснабжающей организацией; - работа с населением по проверке прогреваемости отопительных приборов; - наладка и регулировка системы отопления; - вывод системы на расчетный режим работы; - наладка автоматики подпитки расширительных баков (при независимой схеме присоединения системы отопления дома к наружным тепловым сетям); - контроль параметров на тепловом вводе;	
		- контроль тепловлажностного режима в помещениях многоквартирного дома (обеспечение нормативной температуры (+18-20 0 С) в жилых помещениях);	По мере обращения
		- проверка качества горячего водоснабжения, обеспечение нормативной температуры (+50 0 С) в точках водоразбора	ежесуточно
		- Оформление Акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации	1 раз в год
		- Восстановление местами разрушенной теплоизоляции	по мере необходимости
		- Устранение течи трубопроводов, запорной и водоразборной арматуры	по мере необходимости
		- Устранение неисправностей насосного оборудования: - повысительных насосов; - пожарных насосов	по мере необходимости
2.3.	Фасады, цоколи, отмостки	- Очистка и промывка фасадов и цоколей	2 раза в год (к 1 мая и к Дню города) или по решению

			Городской комиссии
		- Устранение нарушений в состоянии отмостки: - обеспечение уклона от здания к водоотводным лоткам (не менее 3%); - заделка выбоин, трещин и ликвидация просадки грунта, в том числе в месте прокладки инженерных коммуникаций; - расчистка и заделка щелей между отмосткой (тротуаром) и стеной здания	по мере выявления
		- Устранение нарушений в состоянии цоколя: - обеспечение уклона выступа цоколя от стены здания (не менее 5 %);	по мере выявления
		- восстановление поврежденной фасада, в т.ч. кирпичной кладки штукатурки и облицовки;	по мере выявления
		- расшивка швов каменной кладки или дополнительное утепление	По мере выявления
2.4.	Крыши (<i>ограждающие элементы и несущие части</i>) и системы водоотвода	- Укрепление парапетных ограждений	1 раз в год
		- Установка и снятие крышек-лотков с воронок наружных водосточных труб	2 раза в год
		- Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей	2 раза в год
		- Устранение нарушения гидроизоляции	по мере необходимости
		- Укрепление водосточных труб, колен, отметов, воронок	по мере необходимости
2.5.	Помещения общего пользования (<i>лестничные клетки, чердаки, подвалы, техподполья, помещения мусоросборных камер, коридоры, колясочные, технические этажи</i>)	- Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, восстановление и ремонт ходовых досок и переходных мостиков через трубопроводы, восстановление освещения, вентиляции	1 раз в год
		- Создание нормативного температурно-влажностного режима в помещениях (установка решеток на вентиляционных отверстиях, выполнение мероприятий по технике безопасности и охране труда в помещении электрощитовой, приведение в порядок входной группы)	1 раз в год
		- Обеспечение свободных подходов к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам	по мере необходимости
		- Выполнение утеплительных мероприятий (восстановление остекления, утепление дверных и оконных проемов, обеспечение исправности доводчиков и фурнитуры)	по мере необходимости
		- Выполнение мероприятий по исключению подтопления подвальных помещений: - уплотнение пересечений инженерных коммуникаций со строительными конструкциями здания;	по мере необходимости
		- оборудование приемков, закрытие их решеткой; - обеспечение уклона пола в сторону приемка; - установка (при необходимости) стационарных откачивающих средств	
2.6.	Специальные общедомовые технические устройства (<i>лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, общедомовые приборы учета, датчики контроля</i>)	- Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти	В соответствии с периодичностью установленной регламентом (ежемесячно)

		- Обслуживание охранно-защитных дератизационных систем (ОЗДС)	В соответствии с периодичностью установленной регламентом
3. Прочие работы			
		- Укрепление флагодержателей, домовых знаков, уличных и др. указателей	1 раз в год
		- Устранение нарушений в состоянии отмосток, водоотводящих лотков	1 раз в год и по мере необходимости
		- Непредвиденные работы	по мере необходимости
		- Проведение разъяснительной работы с проживающими и арендаторами о необходимости утепления занимаемых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности	1 раз в год и по мере необходимости
		- Утепление (при необходимости) дымоходов и вентиляционных каналов	по мере необходимости
		- Мелкий ремонт почтовых ящиков	по мере необходимости
		- Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации	ежегодно до 1 сентября
		- Оформление Акта готовности многоквартирного дома к весенне-летней эксплуатации	ежегодно до 25 апреля
II. Санитарное содержание			
1.	Помещения общего пользования (ЖНМ-96-01/7, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 04.06.96г. № 465)	- Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно (кроме воск-ресных и праздничных дней)
		- Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	Ежедневно (кроме воск-ресных и праздничных дней)
		- Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода	Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней) Ежедневно (кроме воск-ресных и праздничных дней)
		- Мытье лестничных площадок и маршей	Ежедневно (кроме воск-ресных и праздничных дней)
		- Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
		- Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта в домах: - с лифтом - с мусоропроводом и лифтом	Ежедневно
		- Мытье окон	2 раз в год
		- Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в неделю
		- Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в два дня
		- Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка	Ежедневно

2.	Помещение дежурного по подъезду (постановление Правительства Москвы от 20.02.2007г. № 115-ПП)	- Влажная протирка или мытье пола с предварительным подметанием его (в т.ч. мытье пола 4 раза в год)	5 раз в неделю
		- Влажная протирка и мытье оконных решеток, отопительных приборов	4 раза в год
		- Протирка мебели и инвентаря, находящегося в помещении; влажная протирка подоконников	1 раз в неделю
		- Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов (унитазов, раковин и др.), опорожнение и мытье урн	5 раз в неделю
		- Влажная протирка и мытье стен, дверей, плафонов	2 раза в год
		- Мытье окон; обметание пыли с потолков	2 раза в год
3.	Содержание стен фасадов	- Протирка указателей улиц и номеров домов (несветовых)	2 раза в холодный период года и 5 раз в теплый период года
4.	Обслуживание мусоропровода (постановление Правительства Москвы от 11.03.2008 г. № 177-ПП)		По решению общего собрания мусоропровод не эксплуатируется.
5.	Вывоз бытового мусора (ГОСТ Р 51617-2000)	- Вывоз твердых бытовых отходов:	
	- при температуре воздуха выше 14 0 С;		Ежедневно
	- при температуре воздуха до 14 0 С		Ежедневно
		- Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости

Приложения:

1. План-график по подготовке жилого дома к осенне-зимнему сезону 2019-2020 гг.;
2. План-график проведения ТО и ремонта энергетического оборудования на объекте.