

План работ по содержанию общего имущества МКД

№	Системы	Составляющие	Период выполнения/ сроки осуществления работ (услуг)	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему сезону				
1.1	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
1.2	инженерные коммуникации	ливневая канализация	обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02.
1.3	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
1.4	инженерные коммуникации	водоснабжение и канализация	расконсервация и ремонт пиловочной системы (ревизия запорной арматуры)	до 01.06., график
1.5	строительные конструкции	фундаменты и стены	очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	до 30.03, график
1.6	строительные конструкции	козырьки над подъездами	очистка козырьков от снега и наледи	до 30.03, график по мере необходимости
1.7	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 гидропневматической 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 организации	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	по графику 1 раз в год и по мере необходимости

			поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек		
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	1 раз в год 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	строительные конструкции	полы, стены	заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, график	
2.18	строительные конструкции	окна и двери	работы по установке пружин на входных дверях	По мере необходимости до 30.10	
2.19	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	
2.20	строительные конструкции	двери	ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей гамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	15.05.- 15.08., график	
2.21	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	
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года					
3.1	строительные	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.	

	конструкции				
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	инженерные коммуникации	ливневая канализация	очистка дренажа, устранение засоров	по мере необходимости	
3.5	инженерные коммуникации	канализация	промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости	
3.6	инженерные коммуникации	системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов	по мере необходимости	
3.7	инженерные коммуникации	системы отопления	ремонт приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями)	по мере необходимости	
3.8	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	
3.9	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	по мере необходимости,	
3.10	строительные конструкции		производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год	
3.11	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	
3.12	инженерные коммуникации	система электроснабжения	ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год	
3.13	инженерные коммуникации	система электроснабжения	ревизия ВРУ	2 раза в год	
3.14	инженерные коммуникации	система электроснабжения	ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в месяц, график	
3.15	инженерные коммуникации	система электроснабжения	ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	По мере необходимости	
3.16	инженерные коммуникации	система электроснабжения	очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в месяц, график	
3.17	инженерные коммуникации	система электроснабжения	надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	По мере необходимости	
3.18	инженерные коммуникации	система электроснабжения	снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	1 раз в месяц	

Составляющие		Период выполнения/ сроки осуществления работ (услуг)	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана
Придомовая территория	Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ	до 01.05	
Придомовая территория	Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см., переработка и вывоз веток	до 01.05	
Придомовая территория	Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	с 01.05 до 1.06	
Придомовая территория	Побелка деревьев и поребриков	до 01.05	
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	
Придомовая территория	Очистка отмосток от мусора и растительности	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц	
Придомовая территория	Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города.	при проведении осеннего месячника по благоустройству	
Неканализованный сектор	Уборка помойных ям	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
Неканализованный сектор	Уборка туалетов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
Придомовая территория	Подметание свежеснежавшего снега на асфальтированной придомовой территории	ежедневно	
Придомовая территория	Подметание асфальтированной территории	ежедневно	
Придомовая территория	Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда)	ежедневно	
Придомовая территория	Очистка асфальтированной территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время гололеда)	1 раз в 2 суток	
Придомовая территория	Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно	
Придомовая территория	Перекидывание снега и скол льда (50% асфальтированной территории)	1 раз в 2 суток	
Придомовая территория	Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	ежедневно	
Придомовая территория	Токос травы и очистка граблями газонов	По мере необходимости	
Придомовая территория	Поливка газонов из шланга (в летнее время)	1 раз в неделю	
Придомовая территория	Очистка контейнерной площадки, урн от мусора	ежедневно	
МОП Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	ежедневно	
Придомовая территория	Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, люков, расположенных в пределах придомовой территории	ежедневно	
МОП Лифты	Мытье пола кабины лифта	1 раз в сутки	
МОП Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	1 раз в сутки	

МОП Окна	Мытье окон	2 раза в год	
МОП Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю, график	
МОП Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц, график	
МОП Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	2 раза в год	
МОП Входные крыльца	Очистка приямка с металлической решеткой при входе на лестницу	1 раз в месяц	
Вентиляционная система	Обслуживание вентиляционной системы	1 раз в год	
7. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.			2 раза в неделю
8. Дератизация и дезинсекция.			по мере необходимости, но не реже 2 раза в год
10. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом			
10.1 Начисление платежей за жилищно-коммунальных услуги и прочие услуги			Ежемесячно до 05 числа
10.2 Печать счета-квитанции и их доставка через представителя собственников			Ежемесячно до 05 числа
10.3 Обеспечение учета поступления и расходования средств на содержание и ремонт общего имущества			ежедневно
10.4 Обеспечение учета поступления средств по платежам и оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами;			ежедневно
10.5 Согласование планов работ на год			по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
10.6 Проведение внеплановых обследований общего имущества (по необходимости)			по мере необходимости,
10.7 Принимать и рассматривать индивидуальные обращения от собственников помещений, нанимателей и арендаторов			ежедневно
10.8 Предоставлять письменный отчет представителю собственников о выполнении договора управления за отчетный календарный год.			не позже 2 –го квартала года, следующего за отчетным
10.9 Организация сбора денежных средств, поступающих от собственников помещений, нанимателей, арендаторов и пользователей			ежедневно
10.10 Подготовка документов для проведения собраний собственников			по мере необходимости.
10.11 Подготовка проектно-сметной документации для проведения капитального ремонта общего имущества			по мере необходимости.
10.12 Формирование документов на капитальный ремонт по Федеральному закону от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"			по мере необходимости.
10.13 Взыскание в судебном порядке задолженностей за ЖКУ с собственников помещений, нанимателей и арендаторов помещений.			по мере необходимости.

10.14 Проведение перерасчетов, связанных с не полностью или некачественно оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества	по мере необходимости.
11.1 Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта	ежедневно
11.2 Техническое обслуживание водо-насосной станции	ежедневно
12.1 Техническое обслуживание в соответствии с правилами устройства безопасной эксплуатации лифтов	ежедневно
12.2 Круглосуточное аварийное обслуживание	круглосуточно