УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов
ТСЖ «Авангард»
(протокол № 18 от 05.12.2015 г.)

Годовой план мероприятий по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Краснодар, ул. Им. 40-летия Победы, 33/8 на 2016 год

1. Обеспечение оказания коммунальных услуг:
1.1. поставка электрической энергии (электроснабжение) для эксплуатации Общего имущества в рамках договора с ОАО «НЭСК» «Краснодарэнергосбыт»;
1.2. отпуск питьевой воды (холодное водоснабжение) и прием сточных вод (водоотведение) – в рамках договора с ООО «Краснодар Водоканал»;
1.3. подача тепловой энергии и теплоносителя (отопление) – в рамках договора с ОАО «АТЭК»;
1.4. поставка горячей воды (горячее водоснабжение) – в рамках договора с ОАО «АТЭК».

2. Обеспечение оказания следующих услуг:
2.1. техническое обслуживание слаботочных систем многоквартирного дома;
2.2. техническое обслуживание лифтового хозяйства многоквартирного дома;
2.3. техническое обслуживание и текущий ремонт системы «Домофон»;
2.4. совершение комплекса действий и мероприятий, связанных с выполнением функций диспетчеризации;
2.5. поверка и наладка контрольно-измерительных приборов общедомовых инженерных систем многоквартирного дома;
2.6. вывоз твёрдых бытовых отходов, крупногабаритного мусора и снега;
2.8. утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
2.9. дезинсекция и дератизация.

3. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых систем холодного водоснабжения (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС) многоквартирного дома, включая водомерный узел:
3.1. поддержание в системе параметров напора, расхода и температуры воды, предусмотренных проектом строительства многоквартирного дома;
3.2. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, восстановление работоспособности отдельных элементов, при необходимости отключение стояков;
3.3. замена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
3.4. замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для полива территории многоквартирного дома;
3.5. замена внутренних пожарных кранов;
3.6. антикоррозийное покрытие, маркировка;
3.7. ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
3.8. ремонт и замена регулирующей арматуры;
3.9. промывка систем водопровода;
3.10. замена контрольно-измерительных приборов;
3.11. ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в ООО «Краснодар Водоканал» отчета о расходе питьевой воды.

3.12. фильтр механической очистки:
- осмотр и устранение видимых неисправностей;
- чистка фильтров.
3.13. установка повышения давления:
- проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установки управления насосов;
- проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств;
- протяжка электрических соединений насосов;
3.14. протоколирование показаний расходомера системы водоснабжения.

4. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых систем канализации, дренажа, внутренних водостоков многоквартирного дома:
4.1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
4.2. восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации (за исключением внутриквартирного сантехоборудования), ликвидация засоров, прочистка канализации и дренажа многоквартирного дома;
4.3. трубопроводы удаления канализационных и ливневых стоков:
- осмотр и устранение видимых неисправностей;
- контроль работоспособности запорной и регулировочной арматуры;
- проверка внутреннего водостока;
- проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовой системы центрального отопления Объекта, включая прибор учета тепловой энергии, контрольно-измерительные приборы и автоматику:
5.1. индивидуальный тепловой пункт с КИП:
- проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры;
- визуальная проверка работоспособности регулирующих клапанов;
- уборка помещения ИТП;
- чистка узлов и агрегатов системы;
- визуальный контроль уровня шума циркуляционных насосов и их производительности;
- осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем;
- чистка контрольно-измерительных приборов;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре;
- протоколирование основных показаний прибора учёта (контроль регулирования отпуска тепла по утверждённому температурному графику, соблюдение температурного графика);
5.2. теплообменники индивидуального теплового пункта (ИТП), горячего водоснабжения (ГВС) и вентиляции:
- промывка теплообменников согласно инструкции;
- осмотр и устранение видимых неисправностей;
- контроль загрязнённости пластинчатых теплообменников;
- документальное оформление выполненных работ;
5.3. циркуляционные насосы ИТП, ГВС и вентиляции:
- осмотр и устранение видимых неисправностей;
- смазка подшипников согласно инструкции завода-изготовителя;
- документальное оформление выполненных работ;
5.4. система горячего водоснабжения (за пределами индивидуального теплового пункта):

- осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей;
- восстановление изоляции;
- чистка узлов системы;
- поверка контрольно-измерительных приборов;
- контроль работоспособности регулирующих клапанов и запорной арматуры;
- ремонт/настройка регулирующего клапана, поддерживающего постоянный перепад на вводе в Объект;
- сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех элементов системы ГВС, при необходимости – ремонт/замена) в соответствии с графиком отключения ГВС;
- замена прокладок водоразборной и водозапорной арматуры (по необходимости);
- набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры (в соответствии с графиком);
- протоколирование показаний расхода холодной воды для системы ГВС;
- документальное оформление выполненных работ;

5.5. проектная система отопления:
- осмотр радиаторов отопления на предмет обнаружения повреждений, проверки прочности и крепления, при необходимости – удаление воздуха (в отопительный сезон);
- ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры;
- ремонт, промывка, гидравлическое испытание и сдача по акту в теплоснабжающую организацию (в соответствии с графиком);
- восстановление тепловой изоляции;

5.6. контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования систем теплоснабжения центрального отопления (ЦО) и ГВС дежурным персоналом;

5.7. работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех элементов системы теплоснабжения, при необходимости – ремонт/замена) и сдача соответствующей документации в теплоснабжающую организацию;

5.8. ежемесячное снятие показаний теплового счётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя.

6. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовой системы электроснабжения:

6.1. замена неисправных участков электрической сети многоквартирного дома и устройство новых;

6.2. замена вышедших из строя выключателей и розеток, расположенных в местах общего пользования;

6.3. замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, декоративного уличного освещения многоквартирного дома;

6.4. замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;

6.5. замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;

6.6. замер параметров электрооборудования:
- измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети;
- замер сопротивления петли «фаза-ноль»;

6.7. проверка наличия цепи «заземляемый элемент-заземлитель»;

6.8. протяжка резьбовых электрических соединений;

6.9. измерение токов и фазных нагрузок;

6.10. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей электрооборудования многоквартирного дома;

6.11. очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;

6.12. сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;

6.13. ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление в ОАО «НЭСК» «Краснодарэнергосбыт» отчета о расходе электроэнергии.

7. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовой системы вентиляции многоквартирного дома:
7.1. очистка фильтров;
7.2. регулировка автоматики;
7.3. замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов;
7.4. уплотнение стыков, ремонт и замена отдельных участков вентиляционных коробов;
7.5. ремонт и замена отдельных дефлекторов, оголовков вентиляционных каналов.

8. Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов:
8.1. проверка освещенности этажных площадок, кабины лифта, шахты;
8.2. проверка исправности механической части кнопок вызывных и приказных аппаратов;
8.3. проверка точности остановки, отсутствия вибраций и посторонних шумов при контрольной поездке на лифте;
8.4. осмотр оборудования в шахте и очистка его от загрязнений;
8.5. осмотр оборудования в помещении управления лифтом очистка его от загрязнений;
8.6. считывание информации о работе лифта;
8.7. проверка уровня и состояния масла в лебедке;
8.8. смазка направляющих кабины и противовеса;
8.9. проверка износа вкладышей башмаков кабины и противовеса;
8.10. технический осмотр тормоза лебёдки;
8.11. проверка состояния канатов, подвески, устройства слабины тяговых канатов;
8.12. технический осмотр привода дверей кабины;
8.13. технический осмотр дверей шахты, замков и контактов дверей шахты;
8.14. технический осмотр лебёдки;
8.15. технический осмотр ограничителя скорости, вводного устройства, контроллера;
8.16. осмотр оборудования в верхней части шахты, очистка его от загрязнений;
8.17. осмотр оборудования в приямке лифта и под кабиной лифта, очистка его от загрязнений;
8.18. проверка действия узлов безопасности.

9. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых противопожарных систем:
9.1. гидранты, пожарные шкафы:
- внешний осмотр технологической части, контроль рабочего положения запорной арматуры, контроль давления в сети;
- внешний осмотр сигнализационной части – состояния пожарных извещателей (ПИ), пультов управления (ПУ), проверка надёжности крепления приборов, внешних монтажных кабелей, контактных соединений, шлейфов, контроль исправности световой и звуковой сигнализации ПИ, ПУ;
- проверка работоспособности реле ПИ;
- контроль основного и резервного источников питания по свечению индикаторов на блоке питания (БП);
- проверка работы кранов, герметичности прокладок, их замена, разборка компенсаторов, чистка сетки, сигнализаторов давления;
- внешний осмотр обратных клапанов, проверка плотности закрытия запорного устройства по контрольным манометрам;
- профилактический осмотр обратных клапанов с целью устранения замеченных недостатков;
- регламентные работы установки пожаротушения в соответствии с руководством по эксплуатации на отдельные компоненты системы;
- проверка работоспособности установки в ручном режиме;

- поверка контрольно-измерительных приборов;
- перемотка пожарных рукавов;
- внешний осмотр состояния пожарного шкафа, наличие целой пломбы, устранение нарушений;
9.2. клапаны дымоудаления:
- визуальный осмотр поверхностей и подвижных частей клапана на наличие загрязнений, механических повреждений, коррозии, проверка крепления клапана к воздуховоду и устранение неисправностей клапанов;
- проверка функционирования клапанов в соответствии с инструкцией;
9.3. пожарная вентиляция (дымоудаление):
- осмотр и удаление видимых неисправностей установки, чистка поверхности;
- контроль биения рабочего колеса вентилятора, протяжка болтовых соединений;
- проверка состояния подшипников вентилятора и двигателя, их смазка и замена (при необходимости);
- осмотр состояния вытяжной шахты;
- комплексная проверка работы системы дымоудаления;
9.4. охранно-пожарная сигнализация, система оповещения о пожаре:
- контроль индикации блоков и стойки, проверка крепления приборов, проверка состояния внешних монтажных кабелей, контактных соединений, контроль питания;
- чистка дымовых пожарных извещателей, проверка их работоспособности;
- осмотр извещателей, проверка световой индикации, чистка поверхности;
- контроль показаний прибора, занесение в журнал аварийных сигналов;
- внешний осмотр оборудования, стойки системы оповещения, контроль питания;
- комплексная проверка срабатывания систем охранно-пожарной сигнализации и системы оповещения.

10. Техническое обслуживание и текущий ремонт молниезащиты многоквартирного дома:
10.1. проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель».

11. Техническое обслуживание и текущий ремонт крыши многоквартирного дома:
11.1. ремонт кровельного покрытия в отдельных местах кровли;
11.2. укрепление, замена и окраска лестниц, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн;
11.3. очистка кровли от мусора, снега, наледи и сосулек.

12. Техническое обслуживание и текущий ремонт фасада многоквартирного дома, включая остекление:
12.1. восстановление участков облицовки фасада;
12.2. укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов;
12.3. восстановление домовых знаков и уличных указателей;
12.4. косметический ремонт входов в подвалы 1, 3, 4 подъездов.

13. Техническое обслуживание и текущий ремонт стен и перегородок многоквартирного дома, входящих в состав Общего имущества:
13.1. заделка трещин, выбоин, расшивка швов, герметизация стыков, восстановление облицовки;
13.2. пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
13.3. восстановление архитектурных элементов.

14. Техническое обслуживание и текущий ремонт межэтажных перекрытий, полов, лестниц многоквартирного дома:
14.1. заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
14.2. заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
14.3. замена отдельных керамических плиток;
14.4. частичная замена и укрепление металлических перил;
14.5. восстановление или замена отдельных элементов крылец;
14.6. ремонт входных групп.

15. Техническое обслуживание и текущий ремонт элементов заполнения оконных и дверных проёмов, входящих в состав Общего имущества:
15.1. смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена элементов заполнения оконных и дверных проёмов, замена слуховых окон на техническом этаже ж/дома;
15.2. установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей дверей;
15.3. смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
15.4. замена разбитых стекол, стеклоблоков;
15.5. регулировка дверных полотен.

16. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов внутренней отделки многоквартирного дома:
16.1. восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами;
16.2. восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
16.3. восстановление отделки стен с покраской отдельными местами;

17. Техническое обслуживание и текущий ремонт элементов внешнего благоустройства (в случае, если в состав Общего имущества многоквартирного дома будет включен земельный участок):
17.1. в летний период – подметание и полив отмосток, проездов и тротуаров;
17.2. в зимний период – подметание, очистка от снега и наледи отмосток, проездов и тротуаров, посыпка противогололедным реагентом;
17.3. полив, покос травы на газонах, посадка цветов, кустарников и деревьев;
17.4. в летний период – подметание территории многоквартирного дома;
17.5. уборка мусора с газонов, очистка урн;
17.6. уборка мусора на контейнерных площадках;
17.7. уборка и подметание снега;
17.8. ремонт и окраска ограждений, контейнерной площадки, малых архитектурных форм.

18. Содержание мест общего пользования многоквартирного дома:
18.1. подметание и влажная уборка полов в помещениях общего пользования;
18.2. подметание и влажная уборка в кабинах лифтов;
18.3. подметание и влажная уборка лестничных маршей, площадок и холлов;
18.4. влажная протирка почтовых ящиков, приборов отопления, перил, металлических элементов лестниц;
18.5. удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов;
18.6 ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления;
18.7. монтаж камер видеонаблюдения перед входом в подъезд (1, 2. 3. 4 подъезд).

19. Диспетчеризация многоквартирного дома:
19.1. контроль и управление инженерными системами многоквартирного дома;

19.2. координация действий аварийных служб по локализации и предотвращению распространения последствий аварийных ситуаций и служб по выполнению индивидуальных заявок собственников помещений многоквартирного дома.
19.3. прием и регистрация обращений и заявок собственников помещений многоквартирного дома в случае возникновении аварийных ситуаций или потребности в проведении индивидуальных ремонтных работ;
19.4. контроль выполнения заявок собственников помещений многоквартирного дома.

20. Прочие услуги:
20.1. предоставление интересов Собственников в органах власти и надзорных органах при решении вопросов, имеющих непосредственное отношение к услугам по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
20.2. формирование планов обслуживания многоквартирного дома.

Председатель правления ТСЖ «Авангард» С.А. Климов