

ГОДОВОЙ ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПОДЗЕМНЫМ ПАРКИНГОМ ТСЖ «Маршала Тухачевского 55»,
ПО АДРЕСУ ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА МАРШАЛА ТУХАЧЕВСКОГО, ДОМ 55.

1. Предоставление коммунальных услуг:

- поставка электрической энергии (электроснабжение) – круглосуточно;
- отпуск питьевой воды (холодное водоснабжение) и прием сточных вод (водоотведение) – круглосуточно;
- подача тепловой энергии и теплоносителя (отопление) – ежегодно, за исключением периода отключения отопления и/или периода регламентных работ, аварий в сетях ПАО МОЭК;
- подача тепловой энергии (отопления) во встроенно-пристроенный подземный паркинг – с декабря по март включительно (ежегодно);
- поставка горячей воды (горячее водоснабжение) – круглосуточно (за исключением периода ежегодных регламентных работ ПАО МОЭК).

2. Обеспечение оказания следующих услуг:

- техническое обслуживание слаботочных систем многоквартирного дома;
- техническое обслуживание лифтового хозяйства многоквартирного дома;
- совершение комплекса действий и мероприятий, связанных с выполнением функций диспетчеризации;
- проверка и наладка контрольно-измерительных приборов общедомовых инженерных систем многоквартирного дома;
- вывоз твёрдых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;
- промывка мусоропроводов;
- утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- дезинсекция и дератизация.

3. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых систем холодного водоснабжения (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС) многоквартирного дома, включая водомерный узел:

- поддержание в системе параметров напора, расхода и температуры воды, предусмотренных проектом строительства многоквартирного дома;
- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, восстановление работоспособности отдельных элементов, при необходимости отключение стояков;
- замена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
- замена отдельных участков наружных выпусков для полива придомовой территории многоквартирного дома;
- замена внутренних пожарных кранов;
- антикоррозийное покрытие, маркировка;
- ремонт и замена регулирующей арматуры;
- промывка систем водопровода;
- замена контрольно-измерительных приборов;
- ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в МГУП «Мосводоканал» отчета о расходе воды;
- протоколирование показаний расходомера системы водоснабжения.

4. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых систем канализации, дренажа, внутренних водостоков многоквартирного дома:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, задвижек, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;

- восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации (за исключением внутриквартирного сантехоборудования), ликвидация засоров, прочистка канализации и дренажа многоквартирного дома;

- 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, включая прибор учета тепловой энергии, контрольно-измерительные приборы и автоматику:

- подъездные элеваторные узлы с КИП:

- проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры;

- визуальная проверка работоспособности регулирующих клапанов;

- чистка узлов и агрегатов системы;

- чистка контрольно-измерительных приборов;

- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.

- система горячего водоснабжения:

- 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.

- 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;

- 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;

- контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования систем теплоснабжения;

- ежемесячное снятие показаний общедомового теплового счётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию ПАО МОЭК.

6. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовой системы электроснабжения:

- замена неисправных участков электрической сети многоквартирного дома и устройство новых;

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

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

- замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- восстановление цепей заземления;
- замер параметров электрооборудования:
 - измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети;
 - замер сопротивления петли «фаза-ноль»;
- проверка наличия цепи «заземляемый элемент-заземлитель»;
- протяжка резьбовых электрических соединений;
- измерение токов и фазных нагрузок;
- проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей электрооборудования многоквартирного дома;
- очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
- сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление в ПАО «Мосэнергосбыт» отчета о расходе электроэнергии.

7. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовой системы вентиляции многоквартирного дома и подземного паркинга:

- проверка шахт;
- чистка шахт;
- замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов;
- уплотнение стыков, ремонт и замена отдельных участков вентиляционных коробов;
- ремонт и замена отдельных дефлекторов, оголовков вентиляционных каналов.

8 Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов:

- проверка освещенности этажных площадок, кабины лифта, шахты;
- проверка исправности механической части кнопок вызывных и приказных аппаратов;
- проверка точности остановки, отсутствия вибраций и посторонних шумов при контрольной поездке на лифте;
- осмотр оборудования в шахте и очистка его от загрязнений;
- осмотр оборудования в помещении управления лифтом очистка его от загрязнений;
- проверка уровня и состояния масла в лебёдке;
- смазка направляющих кабины и противовеса;
- проверка износа вкладышей башмаков кабины и противовеса;
- технический осмотр тормоза лебёдки;
- проверка состояния канатов, подвески, устройства слабины тяговых канатов;
- технический осмотр привода дверей кабины;
- технический осмотр дверей шахты, замков и контактов дверей шахты;
- технический осмотр лебёдки;
- технический осмотр ограничителя скорости, вводного устройства, контроллера;
- осмотр оборудования в верхней части шахты, очистка его от загрязнений;
- осмотр оборудования в приямке лифта и под кабиной лифта, очистка его от загрязнений;
- проведение ежегодного технического освидетельствования лифтового оборудования;
- проверка действия узлов безопасности.

9. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых противопожарных систем:

- огнетушители:
 - проверка соответствия расположения огнетушителей плану их установки;
 - осмотр и устранение видимых неисправностей;
 - проверка веса заряда (взвешиванием);
- огнезадерживающие клапаны и 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;

• 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.

10. Техническое обслуживание и текущий ремонт крыши многоквартирного дома:

• ремонт кровельного покрытия в отдельных местах кровли;

• укрепление, замена и окраска лестниц, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн;

• очистка кровли от мусора, листьев, снега, наледи и сосулек.

11. Техническое обслуживание и текущий ремонт фасада многоквартирного дома, включая остекление:

• восстановление участков облицовки фасада;

• укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов;

• восстановление домовых знаков и уличных указателей.

12. Техническое обслуживание и текущий ремонт стен и перегородок многоквартирного дома, входящих в состав Общего имущества:

• заделка трещин, выбоин, расшивка швов, герметизация стыков, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв.м.;

• пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;

• восстановление архитектурных элементов.

13. Техническое обслуживание и текущий ремонт межэтажных перекрытий, полов, лестниц многоквартирного дома:

• заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

• заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;

• замена отдельных керамических плиток;

• частичная замена и укрепление металлических перил;

• восстановление или замена отдельных элементов крылец;

• ремонт входных групп.

14. Техническое обслуживание и текущий ремонт элементов заполнения оконных и дверных проёмов, входящих в состав Общего имущества:

• смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена элементов заполнения оконных и дверных проёмов;

• установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей дверей;

• смена оконной и дверной фурнитуры, замков;

• замена разбитых стекол, стеклоблоков;

• регулировка дверных полотен.

15. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов внутренней отделки многоквартирного дома и подземного паркинга:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами;
- восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
- восстановление отделки стен с покраской отдельными местами;
- ремонт подвесных потолков отдельными местами.

16. Содержание мест общего пользования многоквартирного дома:

- подметание и влажная уборка полов в помещениях общего пользования;
- подметание и влажная уборка в кабинах лифтов;
- подметание и влажная уборка лестничных маршей, площадок и холлов;
- влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, приборов отопления, перил, металлических элементов лестниц;
 - удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов;
 - очистка и влажная уборка мусорокамер;
 - мытье и протирка приёмных клапанов мусоропроводов;
 - мойка нижней части ствола и шибера мусоропроводов;
 - мойка мусоропроводов, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропроводов с проведением видеодиагностики внутренней поверхности асбестоцементного ствола мусоропроводов;
 - очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропроводов, устранение засоров;
 - ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления.

17. Диспетчеризация многоквартирного дома:

- организация круглосуточного диспетчерского пункта;
- контроль и управление инженерными системами многоквартирного дома;
- координация действий аварийных служб по локализации и предотвращению распространения последствий аварийных ситуаций и служб по выполнению индивидуальных заявок собственников помещений многоквартирного дома.
 - прием и регистрация обращений и заявок собственников помещений многоквартирного дома в случае возникновения аварийных ситуаций или потребности в проведении индивидуальных ремонтных работ;
 - контроль выполнения заявок собственников помещений многоквартирного дома.

18. Прочие услуги:

- представление 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 и подземном паркинге;
 - подготовка и сдача дома представителям Московской жилищной инспекции перед весенне-летним и осенне-зимним сезонами (ежегодно)
 - проведение переговоров с руководством обслуживающих организаций о снижении стоимости обслуживания многоквартирного дома и подземного паркинга.