

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
на 2023 год

Предоставление коммунальных услуг:

- поставка электрической энергии (электроснабжение) – круглосуточно;
- холодное водоснабжение (снабжение холодной питьевой водой) и отведение сточных вод (водоотведение) – круглосуточно;
- подача тепловой энергии и теплоносителя (отопление) – круглосуточно, 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 ноября по апрель включительно (ежегодно) при условии внешней среднесуточной температуры воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- горячее водоснабжение (снабжение горячей водой) – круглосуточно (за исключением периода ежегодных регламентных работ ПАО МОЭК).

Обеспечение оказания следующих услуг:

- техническое обслуживание слаботочных систем многоквартирного дома (по мере необходимости);
- техническое обслуживание лифтового хозяйства многоквартирного дома (круглосуточно, текущий ремонт по мере необходимости);
- проведение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома (по графику);
- проведение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания крыши, фасада, перекрытий, стен и перегородок, лестниц и других конструктивных элементов многоквартирного дома (по графику);
- проведение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания несущих конструкций и внутренней отделки многоквартирного дома (по графику);
- совершение комплекса действий и мероприятий, связанных с выполнением функций диспетчеризации (постоянно);
- совершение комплекса действий и мероприятий по информированию потребителей коммунальных услуг (по мере необходимости);
- организация поверки и наладки контрольно-измерительных приборов общедомовых инженерных систем многоквартирного дома (по мере необходимости);
- организация вывоза твёрдых бытовых отходов, крупногабаритного мусора (по графику);
- промывка мусоропроводов (по графику), замена дефектных клапанов;
- проведение работ по обеспечению требований пожарной безопасности (постоянно);
- утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп (по мере необходимости);
- дезинсекция и дератизация (по мере необходимости).

1. 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;
- контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- протоколирование показаний расходомера системы водоснабжения.

2. 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.

3. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовой системы центрального отопления, ГВС, 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;
 - промывка системы водоподачи от ржавчины;
 - 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;
 - проверка 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, замена при необходимости;
- 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;
- контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- ежемесячное снятие показаний общедомового теплового счётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию ПАО МОЭК.

4. 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.

5. 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;
- проверка утепления чердаков, плотности закрытия входов на них;
- ремонт и замена отдельных дефлекторов, оголовков вентиляционных каналов.

6. 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;
- замена неисправных и дефектных узлов;
- проверка действия узлов безопасности.

7. 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.

8. 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;
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции, неисправности водоотводящих устройств;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- очистка кровли от мусора, листьев, снега, наледи и сосулек.

9. 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;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- восстановление домовых знаков и уличных указателей.

10. 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.;
- 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;
- пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
- восстановление архитектурных элементов.

11. 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 или участков керамических плиток;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- восстановление или замена отдельных элементов крылец;
- гидроизоляционные работы;
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

- ремонт входных групп.

12. 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 и контроль состояния доводчиков, пружин, упоров, ограничителей дверей;
- смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
- замена разбитых стекол, стеклоблоков;
- замена вышедших из строя дверных блоков;
- регулировка дверных полотен.

13. 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;
- замена вышедших из строя клапанов мусоропровода;
- ремонт подвесных потолков отдельными местами.

14. 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, а также санитарно-гигиеническая очистка мусорокамер;
- мытье и протирка, а также санитарно-гигиеническая очистка приёмных клапанов мусоропроводов;
- мойка, а также санитарно-гигиеническая очистка нижней части ствола и шибера мусоропроводов;
- мойка мусоропроводов, оснащенных 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;
- мытье окон;
- ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления.

15. Диспетчеризация многоквартирного дома:

- 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.

16. 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 тендеров на выбор поставщиков услуг (обслуживающих организаций);
- проведение переговоров с руководством обслуживающих организаций о снижении стоимости обслуживания многоквартирного дома и подземного паркинга;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами;
- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.