



Утверждаю:

Директор ООО «УК «НИКС»

 Н.Д. Горбунов

30 декабря 2020г.

План работ по содержанию и текущему ремонту на 2021г.

МКД ул. Толбухина д.5

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1	Плановые осмотры	
1.1	Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водоснабжения, канализации.	Ежедневно в рабочие дни
1.2	Осмотр кровли дома	2 раза в год (по мере необходимости)
1.3	Осмотр несущих конструкций	2 раза в год (по мере необходимости)
1.4	Осмотр окон и дверей мест общего пользования	Ежемесячно
1.5	Осмотр пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления, проверка на функциональные устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов, вентиляторов и эл. двигателей, пожарных шкафов и их комплектность. Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с оставлением акта	Согласно графику
1.6	Осмотр стен, потолков, полов, перекрытий, фундамента, лестниц мест общего пользования	2 раза в год
1.7	Осмотр фасада дома	2 раза в год
1.8	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния средств противопожарной защиты	Согласно техническому паспорту
1.9	Проверка вентиляционных каналов и шахт	2 раза в год (по мере необходимости)
1.10	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, ревизия электрической арматуры в этажных щитках, вводно-распределительных устройствах	2 раза в год (по мере необходимости)
1.11	Проверка запорных устройств на дверях в подвал и на крышу	1 раз в месяц (далее по мере необходимости)
1.12	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год (по мере необходимости)
1.13	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	Согласно техническому паспорту
1.14	Прочистка внутренних канализационных трубопроводов	2 раза в год (по мере необходимости)

1.15	Ревизия системы пожаротушения	До 31.05.2021г.
2	Текущий ремонт общего имущества	
2.1	Замена уголков, откосов на окнах МОП	По мере необходимости
2.2	Монтаж компенсаторов на лежаках пожаротушения (подвал)	До 31.10.2021г.
2.3	Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков	Ежемесячно, по мере необходимости
2.4	Ремонт крыльца со стороны детской площадки (5 подъезд)	До 30.09.2021г.
2.5	Ремонт/покраска детской площадки	По мере необходимости
2.6	Чистка ливневых стоков	Согласно графику
3	Обслуживание и ремонт сантехнического оборудования	
3.1	Балансировка системы отопления	Согласно техническому паспорту
3.2	Ведение журнала общедомовых приборов учета (номер прибора, дата ввода, дата поверки и т.п.)	1 раз в год
3.3	Вывод дренажа из ИТП	До 31.12.2021г.
3.5	Гидравлическое испытание общедомовой системы отопления	До 31.08.2021г.
3.4	Гидропневматическая промывка системы отопления	До 31.08.2021г.
3.6	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	По заявкам собственников
3.7	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек	1 раз в квартал
3.8	Подготовка к отопительному периоду замена запорной арматуры. Ревизия задвижек и маркировка согласно схеме	Согласно графику
3.9	Подготовка системы отопления к отключению. Осмотр системы водоснабжения и водоотведения. Регулировка систем	Согласно графику
3.10	Пуск отопления в 2021 г. и регулировка в отопительный период	Согласно графику
3.11	Уборка ИТП	4 раза в год
3.12	Чистка фильтров и насосов системы ГВС	Согласно графику
4	Обслуживание электрического оборудования	
4.1	Замена осветительных приборов (ламп) на лестничных клетках, лоджиях	По мере необходимости
4.2	Проверка соблюдения требований технической безопасности в электро-щитовых	2 раза в год
4.3	Проверка электрооборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, шкафов управления ИТП и насосных ХВС, эл. сетей, протяжка контактов, проверка надежности заземляющих контактов и соединений, снятие показаний с общедомовых приборов учета	Согласно графику
5	Санитарное содержание придомовой территории	
5.1	Восстановление зеленых насаждений после зимнего периода	По мере необходимости
5.2	Высадка деревьев в замен погибших	До 30.06.2021г.

5.3	Завоз песка в песочницу	До 30.04.2021г.
5.4	Обрезка поросли вдоль стадиона	До 31.07.2021г.
5.5	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц
5.6	Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления
5.7	Сбор и вывоз ТКО	Ежедневно
6	Санитарное содержание мест общего пользования	
6.1	Работы по санитарному содержанию подъездов дома. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления и Протокола ОСС от 05.05.17 г.
7	Обслуживание лифтового оборудования	
7.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания	В соответствии с техническим паспортом
7.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно
8	Общие вопросы	
8.1	Ведение технической документации многоквартирных домов	Ежедневно в рабочие дни
8.2	Диспетчерский прием заявок (сантехнических, электрических, общестроительных и прочих) по жилому фонду, и обратная связь по выполненным заявкам, в т.ч. аварийно-диспетчерская связь	Круглосуточно
8.3	Заключение договоров с подрядными организациями на обслуживание инженерных систем многоквартирных домов	Согласно графику работ
8.4	Заключение договоров с собственниками (арендаторами) жилых и нежилых помещений	Ежедневно в рабочие дни
8.5	Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	Согласно графику работ
8.6	Начисление и перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальным услугам, рассмотрение заявлений, связанных с начислением оплаты за ЖКУ, оформление и доставка счетов и квитанций на оплату ЖКУ	Ежедневно в рабочие дни
8.7	Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей	Ежедневно в рабочие дни
8.8	Организация сбора показаний индивидуальных приборов учета и начислений индивидуального потребления согласно собранным показаниям	Ежемесячно
8.9	Организация, помощь в организации собрания собственников многоквартирных домов.	По мере необходимости
8.10	Осмотр жилых и нежилых помещений с составлением актов на предмет нарушений при эксплуатации	Ежедневно в рабочие дни
8.11	Подготовка лифтов к проведению ежегодного технического освидетельствование специализированной организацией. Страхование лифтов. Хранение технической документации. Оформление договоров на обслуживание. Осуществление контроля за работой специализированных организаций и подписание актов	Согласно графику
8.12	Проведение совещаний с обслуживающим персоналом по вопросам управления многоквартирного дома	1 раз в неделю
8.13	Проведение субботников по уборке территории	До 09.05.2021г.
8.14	Проверка общедомовой вентиляции, при необходимости привлечения специализированной организации	Согласно графику

8.15	Работа с собственниками помещений по устранению задолженности по оплате ЖКУ, взыскание задолженности в претензионном и судебном порядке, работа по приостановлению поставки коммунальных услуги должникам	Ежедневно в рабочие дни
8.16	Работы согласно перечню уст. Приложением №1 к договору управления в редакции Протокола ОСС №1 от 30.01.2019г.	Согласно договору управления
8.17	Рассмотрение обращений собственников помещений по вопросам, связанным с устранением аварийных ситуаций, оперативное разрешение последствий аварийных ситуаций с выездом специалистов на место в круглосуточном режиме, рассмотрение и согласование предложенных собственниками проектов перепланировки помещения, консультации с проектировщиками, своевременное обязательное рассмотрение каждого обращения собственника в управляющую компанию	Ежедневно в рабочие дни
8.18	Снятие и поверка общедомовых приборов учета согласно графику	Согласно графику
8.19	Снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета по домам	Не реже 1 раза в полгода
8.20	Снятие показаний с общедомовых приборов учета по расходу тепловой энергии, воде, электроэнергии. Передача отчетов в ресурсоснабжающие организации	Согласно графику
8.21	Составление плана работ по подготовке к отопительному периоду на 2021г.-2022г.	До 30.04.2021г.
8.22	Частичный ремонт коммуникаций отопления в квартирах	По заявкам собственников
9	Обслуживание автоматики ворот/шлагбаума	
9.1	Ремонт/замена системы автоматики	По мере необходимости
9.2	Техническое обслуживание системы автоматики	2 раза в год (до 30.04.21г., до 31.10.21г.)
10	Обслуживание тревожной кнопки	
10.1	Техническое обслуживание тревожной кнопки, в случае выявления дефектов – ремонт	Ежемесячно
11	Услуги Консьержа	
11.1	Работы согласно договору управления в редакции Протокола ОСС от 05.05.17 г.	Согласно договору управления