



Утверждаю:

Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

30 декабря 2020г.

## План работ по содержанию и текущему ремонту на 2021г.

### МКД Свердловский пр. 88

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
<b>1</b>	<b>Плановые осмотры</b>	
1.1	Осмотр витражных окон входных групп, дверей мест общего пользования	Еженедельно
1.2	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек.	Ежедневно в рабочие дни
1.3	Осмотр кровли дома	Согласно графику осмотра
1.4	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 регламенту
1.5	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры ХВС, ГВС и отопления, проверка состояния предохранительных устройств (реле давления, датчиков давления), обратных клапанов, контрольно- измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления, циркуляционных и повысительных насосов, теплообменников проверки системы автоматизации с оформлением в журналах осмотра.	Ежедневно в рабочие дни
1.6	Осмотр стен, полов, перекрытий, лестниц мест общего пользования	Ежемесячно
1.7	Ревизия системы пожаротушения.	До 31.05.2021г.
<b>2</b>	<b>Текущий ремонт общего имущества</b>	
2.1	Восстановление ограничителей открывания двери выхода на меж. этажный балкон.	По мере необходимости
2.2	Восстановление откосов на дверях переходных балконов	По мере необходимости
2.3	Демонтаж/монтаж двери на парковке	До 31.10.2021г.
2.4	Замена ограничителей межэтажных дверей	До 31.12.2021г.
2.6	Замена сломанных дефлекторов	До 31.12.2021г.
2.5	Замена цилиндрических механизмов на пожарных шкафах	До 31.12.2021г.

2.7	Покраска металлических конструкций на кровле	До 30.09.2021г.
2.8	Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков.	Ежемесячно
2.9	Частичный ремонт кровли (в том числе нежилых помещений)	До 30.09.2021г.
2.10	Чистка ливневых стоков	Согласно графику
<b>3</b>	<b>Обслуживание и ремонт сантехнического оборудования</b>	
3.1	Ведение журнала общедомовых приборов учета (номер прибора, дата ввода, дата поверки и т.п.)	1 раз в год
3.3	Гидравлическое испытание общедомовой системы отопления	До 31.08.2021г.
3.2	Гидропневматическая промывка системы отопления.	До 31.08.2021г.
3.4	Модернизация станции ХВС (замена контроллера, написание схемы управления, пусконаладочные работы)	До 31.12.2021г.
3.5	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек.	Раз в квартал
3.6	Подготовка к отопительному периоду замена запорной арматуры. Ревизия задвижек и маркировка согласно схемы.	До 31.08.2021г.
3.8	Подготовка системы отопления к отключению. Осмотр системы водоснабжения и водоотведения. Регулировка систем.	Ежедневно
3.7	Пуск отопления в 2021 г. и регулировка в отопительный период	До 30.09.2021г.
3.9	Уборка ИТП	4 раза в год
3.10	Чистка фильтров и насосов системы ГВС.	Согласно регламенту.
<b>4</b>	<b>Обслуживание электрического оборудования</b>	
4.1	Замена ламп в подъезде, в лифтах, в тех. помещениях	По мере необходимости
4.2	Осмотр 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
4.3	Проверка соблюдения требований технической безопасности в электро-щитовых	2 раза
<b>5</b>	<b>Санитарное содержание придомовой территории</b>	
5.1	Восстановление зеленых насаждений после зимнего периода	По мере необходимости
5.2	Завоз песка в песочницу	До 01.05.2021г.
5.3	Очистка от мусора козырька первого этажа с уличного фасада. Очистка водостоков козырька.	Согласно графику
5.4	Покраска забора по периметру МКД	До 30.09.2021г.
5.5	Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством работ.	Согласно договору управления
<b>6</b>	<b>Санитарное содержание мест общего пользования</b>	
6.1	Замена в подъездах анти скользящих и грязеотталкивающих ковриков	До 30.11.2021г.
6.2	Мытье фасадов входных групп 1 и 2 подъезда	Согласно графику

6.3	Очистка тех. помещений на этажах	До 15.05.2021г.
6.4	Работы по санитарному содержанию подъездов МКД. Контроль за качеством работ.	Согласно договору управления
6.5	Работы, по надлежащему содержанию мест общего пользования	Согласно графику
<b>7</b>	<b>Обслуживание лифтового оборудования</b>	
7.1	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания	В соответствии с техническим паспортом
7.2	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно
<b>8</b>	<b>Обслуживание автоматики ворот/шлагбаума</b>	
8.1	Техническое обслуживание системы автоматики	2 раза в год (до 30.04.21г., до 31.10.21г.)
<b>9</b>	<b>Обслуживание тревожной кнопки</b>	
9.1	Техническое обслуживание тревожной кнопки, в случае выявления дефектов – ремонт	Ежемесячно
<b>10</b>	<b>Услуги Консьержа</b>	
10.1	Работы согласно перечню уст. Приложением №1 к договору управления в редакции Протокола ОСС №1 от 30.01.2019г.	Согласно договору управления
<b>№п/п</b>	<b>Общие вопросы</b>	
1	Ведение технической документации многоквартирных домов.	Ежедневно в рабочие дни
2	Диспетчерский прием заявок (сантехнических, электрических, общестроительных и прочих) по жилому фонду, и обратная связь по выполненным заявкам, в т.ч. аварийно-диспетчерская связь.	Ежедневно
3	Заключение договоров с подрядными организациями на обслуживание инженерных систем многоквартирных домов.	Согласно графику работ
4	Заключение договоров с собственниками (арендаторами) жилых и нежилых помещений.	Ежедневно в рабочие дни
5	Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества дома.	Согласно графику работ
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
7	Обслуживание видеонаблюдения	Согласно регламенту
8	Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей.	Ежедневно.
9	Организация сбора показаний индивидуальных приборов учета и начислений индивидуального потребления согласно собранным показаниям	Ежемесячно по графику
10	Организация, помощь в организации собрания собственников многоквартирных домов. Работа с советом дома.	По мере необходимости
11	Осмотр жилых и нежилых помещений с составлением актов на предмет нарушений при эксплуатации.	Ежедневно в рабочие дни
12	Подготовка лифтов к проведению ежегодного технического освидетельствование специализированной организацией. Страхование лифтов. Хранение технической документации. Оформление договоров на обслуживание. Осуществление контроля за работой специализированных	Согласно графику

	организаций и подписание актов.	
13	Проведение совещаний с обслуживающим персоналом по вопросам управления МКД	1 раз в неделю
14	Проведение субботников по уборке территории	До 09.05.2021г.
15	Проверка вентиляции общей и в квартирах, по необходимости привлечения специализированной организации.	Согласно графику
16	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
17	Работы согласно перечню уст. Приложением №1 к договору управления в редакции Протокола ОСС №1 от 30.01.2019г.	Согласно графику
18	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
19	Снятие и поверка общедомовых приборов учета согласно графику.	Согласно графику
20	Снятие контрольных показаний ИПУ по домам	Не реже 1 раза в полгода
21	Снятие показаний с общедомовых приборов учета по расходу тепловой энергии, воде, электроэнергии. Передача отчетов в ресурсоснабжающие организации.	Согласно графику
22	Составление плана работ по подготовке к отопительному периоду на 2021г.-2022г.	До 30.04.2021г.
23	Частичный ремонт коммуникаций отопления в квартирах	По заявкам собственников