

Утверждаю:



Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

«31» декабря 2019г.

## План работ по содержанию и текущему ремонту на 2020г.

МКД ул. Кузнецова д.37Б

| № п/п    | Наименование работ   | Срок выполнения                             |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | <b>Плановые осмотры</b>  |   |
| 1.1      | Осмотр кровли дома   | 2 раза в год (по мере необходимости)        |
| 1.2      | Осмотр окон и дверей мест общего пользования   | Ежемесячно                                  |
| 1.3      | Осмотр стен, потолков, полов, перекрытий, фундамента, лестниц мест общего пользования  | 2 раза в год                                |
| 1.4      | Осмотр фасада дома   | 2 раза в год                                |
| 1.5      | Осмотр несущих конструкций   | 2 раза в год (по мере необходимости)        |
| 1.6      | Проверка запорных устройств на дверях в подвал и на крышу  | 1 раз в месяц (далее по мере необходимости) |
| 1.7      | Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водоснабжения, канализации. | Ежедневно в рабочие дни                     |
| 1.8      | Проверка исправности канализационных вытяжек   | 2 раза в год (по мере необходимости)        |
| 1.9      | Прочистка внутренних канализационных трубопроводов   | 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 вентиляционных каналов и шахт   | 2 раза в год (по мере необходимости)        |
| 1.12     | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств  | Согласно техническому паспорту              |
| 1.13     | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния средств противопожарной защиты  | Согласно техническому паспорту              |
| <b>2</b> | <b>Текущий ремонт общего имущества</b>   |   |
| 2.1      | Частичный ремонт кровли  | До 01.10.2020г.                             |
| 2.2      | Косметический ремонт входов в подвал   | До 01.10.2020г.                             |

|          |   |                                   |
|----------|---|-----------------------------------|
| 2.3      | Ремонт ливневых стоков  | До 01.09.2020г.                   |
| 2.4      | Чистка ливневых стоков  | Согласно графику                  |
| 2.5      | Частичная замена термометров и манометров в ИТП   | До 01.12.2020г.                   |
| 2.6      | Покраска фасада 1-го этажа  | До 01.10.2020г.                   |
| 2.7      | Покраска металлических конструкций на кровле МКД  | До 01.08.2020г.                   |
| 2.8      | Замена фотозанавеса на дверях кабины лифта (1-й подъезд)  | До 01.11.2020г.                   |
| 2.9      | Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков  | Ежемесячно, по мере необходимости |
| 2.10     | Замена уголков, откосов на окнах МОП  | По мере необходимости             |
| <b>3</b> | <b>Обслуживание и ремонт сантехнического оборудования</b>   |                                   |
| 3.1      | Подготовка системы отопления к отключению. Осмотр системы водоснабжения и водоотведения. Регулировка систем   | Согласно графику                  |
| 3.2      | Подготовка к отопительному периоду замена запорной арматуры. Ревизия задвижек и маркировка согласно схеме   | Согласно графику                  |
| 3.3      | Пуск отопления в 2020 г. и регулировка в отопительный период  | Согласно графику                  |
| 3.4      | Уборка ИТП  | До 01.09.2020г.                   |
| 3.5      | Гидропневматическая промывка системы отопления  | До 01.09.2020г.                   |
| 3.6      | Гидравлическое испытание общедомовой системы отопления  | До 01.09.2020г.                   |
| 3.7      | Чистка фильтров и насосов системы ГВС   | Согласно графику                  |
| 3.8      | Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек  | 1 раз в квартал                   |
| 3.9      | Ведение журнала общедомовых приборов учета (номер прибора, дата ввода, дата поверки и т.п.)   | 1 раз в год                       |
| 3.10     | Балансировка системы отопления  | Согласно техническому паспорту    |
| 3.11     | Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)   | По заявкам собственников          |
| <b>4</b> | <b>Обслуживание электрического оборудования</b>   |                                   |
| 4.1      | 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                  |
| 4.2      | Проверка соблюдения требований технической безопасности в электро-щитовых   | 2 раза в год                      |
| 4.3      | Замена осветительных приборов (ламп) на лестничных клетках, лоджиях   | По мере необходимости             |
| <b>5</b> | <b>Санитарное содержание придомовой территории</b>  |                                   |
| 5.1      | Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод   | 1 раз в месяц                     |
| 5.2      | Восстановление зеленых насаждений после зимнего периода   | По мере необходимости             |
| 5.3      | Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством выполняемых работ   | Согласно договору управления      |

|          |  |  |
|----------|--|--|
| 5.4      | Сбор и вывоз ТКО   | Ежедневно                              |
| <b>6</b> | <b>Санитарное содержание мест общего пользования</b>   |  |
| 6.1      | Работы по санитарному содержанию подъездов МКД. Контроль за качеством выполняемых работ  | Согласно договору управления           |
| <b>7</b> | <b>Обслуживание лифтового оборудования</b>   |  |
| 7.1      | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта  | Круглосуточно                          |
| 7.2      | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания   | В соответствии с техническим паспортом |
| <b>8</b> | <b>Общие вопросы</b>   |  |
| 8.1      | Работы согласно перечню уст. Приложением №1 к договору управления в редакции Протокола ОСС №1 от 30.01.2019г.  | Согласно договору управления           |
| 8.2      | Заключение договоров с подрядными организациями на обслуживание инженерных систем многоквартирных домов  | Согласно графику работ                 |
| 8.3      | Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества дома   | Согласно графику работ                 |
| 8.4      | Ведение технической документации многоквартирных домов   | Ежедневно в рабочие дни                |
| 8.5      | Заключение договоров с собственниками (арендаторами) жилых и нежилых помещений   | Ежедневно в рабочие дни                |
| 8.6      | Организация сбора показаний индивидуальных приборов учета и начислений индивидуального потребления согласно собранным показаниям   | Ежемесячно                             |
| 8.7      | 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                |
| 8.8      | Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей  | Ежедневно в рабочие дни                |
| 8.9      | 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                |
| 8.10     | 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                |
| 8.11     | Осмотр жилых и нежилых помещений с составлением актов на предмет нарушений при эксплуатации  | Ежедневно в рабочие дни                |
| 8.12     | Снятие и поверка общедомовых приборов учета согласно графику   | Согласно графику                       |
| 8.13     | Снятие показаний с общедомовых приборов учета по расходу тепловой энергии, воде, электроэнергии. Передача отчетов в ресурсоснабжающие организации  | Согласно графику                       |
| 8.14     | Снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета по домам  | Не реже 1 раза в полгода               |
| 8.15     | Проверка общедомовой вентиляции, при необходимости привлечения специализированной организации  | Согласно графику                       |

|      |   |                          |
|------|---|--------------------------|
| 8.16 | Подготовка лифтов к проведению ежегодного технического освидетельствование специализированной организацией.<br>Страхование лифтов. Хранение технической документации.<br>Оформление договоров на обслуживание.<br>Осуществление контроля за работой специализированных организаций и подписание актов | Согласно графику         |
| 8.17 | Частичный ремонт коммуникаций отопления в квартирах   | По заявкам собственников |
| 8.18 | Диспетчерский прием заявок (сантехнических, электрических, общестроительных и прочих) по жилому фонду, и обратная связь по выполненным заявкам, в т.ч. аварийно-диспетчерская связь   | Круглосуточно            |
| 8.19 | Составление плана работ по подготовке к отопительному периоду на 2020г.-2021г.  | До 01.05.2020г.          |
| 8.20 | Проведение совещаний с обслуживающим персоналом по вопросам управления МКД  | 1 раз в неделю           |
| 8.21 | Организация, помощь в организации собрания собственников многоквартирных домов. Работа с советом дома   | По мере необходимости    |
| 8.22 | Проведение субботников по уборке территории   | До 09.05.2020г.          |