

**План работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию по всем многоквартирным жилым домам находящихся в управлении ООО «Универсал»
период с 01.01. 2012год по 31.12.2012год**

| №№ | Системы | Составляющие | Выполняемые работы и услуги | Период выполнения |
|--|--------------------------|-----------------------------|---|--|
| 1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду | | | | |
| 1.1. | Строительные конструкции | Кровля | Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см | Постоянно, до 01 мая |
| 1.2. | Придомовая территория | | Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории жилого дома | До 01 мая |
| 1.3. | Придомовая территория | | Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн | С 01 мая до 01 июня |
| 1.4. | Придомовая территория | | Побелка деревьев и поребриков | До 01 мая |
| 1.5. | Придомовая территория | | Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие а месячниках по санитарной очистке города | В период проведения весеннего месячника по благоустройству |
| 1.6. | Инженерные коммуникации | Система отопления | Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний | После окончания отопительного периода |
| 1.7. | Инженерные коммуникации | Ливневая канализация | Обеспечение исправной работы ливневой канализации в переходный период | 1 раз в год до 15 марта |
| 1.8. | Инженерные коммуникации | Ливневая канализация | Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей) | 01 апреля по 01 мая |
| 1.9. | Инженерные коммуникации | Водоснабжение и канализация | Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры) | До 01 июня |
| 1.10. | Строительные конструкции | Фундаменты и стены | Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации | До 30 марта (график) |
| 1.11. | Строительные конструкции | Козырьки над подъездами | Очистка козырьков от снега и надели | До 30 марта (график по необходимости) |
| 1.12. | Строительные конструкции | Двери | Работы по снятию пружин на входных дверях | До 15 мая |
| 2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду | | | | |
| 2.1 | Строительные конструкции | Кровля | Очистка кровель от посторонних предметов и мусора | С 15 мая по 15 августа (график) |
| 2.2. | Строительные конструкции | Кровля | Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли | С 15 мая по 15 сентября (по графику и по мере необходимости) |
| 2.3. | Строительные конструкции | Кровля | Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений) | С 15 мая по 15 августа(по графику и по мере необходимости) |
| 2.4. | Строительные конструкции | Кровля | Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов | По графику 1 раз в год |
| 2.5. | Инженерные коммуникации | Система отопления | Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду | С 15 мая по 15 августа по графику 1 раз в 2 года и после ремонта системы |

| | | | | |
|-------|--------------------------|---|---|--|
| 2.6. | Инженерные коммуникации | Система отопления | Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации. | С 15 мая по 15 августа по графику |
| 2.7. | Инженерные коммуникации | Система отопления | Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек | По графику 1 раз в год и по мере необходимости |
| 2.8. | Инженерные коммуникации | Система ГВС | Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам - подающего и циркуляционного трубопроводов | С 15 мая по 15 августа |
| 2.9. | Инженерные коммуникации | Система отопления, ГВС,ХВС | Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости | С 15 мая по 15 августа |
| 2.10. | Инженерные коммуникации | Система отопления, ГВС,ХВС | Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе - с ведением журнала | С 15 мая по 15 августа (1 раз в 3 года) |
| 2.11. | Инженерные коммуникации | Система отопления, ГВС,ХВС | Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения) | С 15 мая по 15 августа |
| 2.12. | Инженерные коммуникации | Система ХВС | Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы | До 15 сентября |
| 2.13. | Инженерные коммуникации | Система ХВС, ливневая канализация | Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей) | По мере необходимости до 30 августа |
| 2.14. | Строительные конструкции | Перекрытия фундаментов и стены подвалов | Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций | С 15 мая до 15 августа (график) |
| 2.15. | Строительные конструкции | Стены | Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5 % от площади цоколя) | С 15 мая до 15 августа (график) |
| 2.16. | Строительные конструкции | Фундаменты и стены подвалов | Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций | Постоянно |
| 2.17. | Придомовая территория | | Очистка отмосток от мусора и растительности | По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц |
| 2.18. | Строительные конструкции | Полы, стены | Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений | 1 раз в год, график |
| 2.19. | Строительные конструкции | Окна и двери | Работы по установке пружин на входных дверях | До 30 октября |
| 2.20. | Строительные конструкции | Окна | Остекление мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий | По графику и по мере необходимости |
| 2.21. | Строительные конструкции | Двери | Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и в дверных коробках), установка исправных скобяных изделий. | С 15 мая по 15 августа, график |
| 2.22. | Инженерные коммуникации | Система отопления | Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала | 1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости |
| 2.23. | Придомовая территория | | Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города | При проведении осеннего месячника по благоустройству |

| 3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года | | | | |
|--|--------------------------|--|--|--------------------------------------|
| 3.1. | Строительные конструкции | Фундаменты и стены | Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5 % от общей протяженности на доме в год | С 15 мая по 15 октября |
| 3.2. | Инженерные коммуникации | Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации | Проведение технического осмотра систем в технических подвалах | 2 раза в месяц, график |
| 3.3. | Инженерные коммуникации | Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации | Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры | 1 раз в месяц |
| 3.4. | Мусоропроводы | | Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и загрузочного клапана | 2 раза в месяц, график |
| 3.5. | Мусоропроводы | | Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов | 1 раз в неделю |
| 3.6. | Мусоропроводы | | Уборка бункеров | 1 раз в месяц |
| 3.7. | Мусоропроводы | | Мойка сменных мусоросборников | ежедневно |
| 3.8. | Мусоропроводы | | Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно |
| 3.9. | Мусоропроводы | | Влажная уборка мусороприемных камер | Ежедневно |
| 3.10. | Придомовая территория | | Подметание свежеснеженного снега на асфальтированной придомовой территории до 2 см. | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| 3.11. | Придомовая территория | | Подметание асфальтированной территории в дни без снегопада | Ежедневно |
| 3.12. | Придомовая территория | | Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда) | 1-2 раза в сутки во время гололеда |
| 3.13. | Придомовая территория | | Очистка асфальтированной территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время гололеда) | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 3.14. | Придомовая территория | | Сметание снега со ступеней и площадок | Ежедневно |
| 3.15. | Придомовая территория | | Перекидывание снега и скол льда (50 % асфальтированной территории) | 1 раз в 2 суток |
| 3.16. | Придомовая территория | | Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора | Ежедневно |
| 3.17. | Придомовая территория | | Уборка газонов | 1 раз в двое суток |
| 3.18. | Придомовая территория | | Очистка контейнерной площадки, урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 3.19. | Придомовая территория | Входные крыльца | Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора), очистка металлической решетки и приямка | Ежедневно |
| 3.20. | Придомовая территория | Озеленение | Проведение осмотров, обеспечение сохранности и уход за насаждениями (рыхление почвы, полив, вырубка деревьев диаметром до 10см. и кустарников) | В агротехнические сроки |
| 3.21. | Инженерные коммуникации | Ливневая канализация | Очистка дренажа, устранение засоров | По мере необходимости |
| 3.22. | Инженерные коммуникации | Канализация | Промывка (прочистка) трубопроводов канализации | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 3.23. | Инженерные коммуникации | Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации | Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка растресканных канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов | По мере необходимости |
| 3.24. | Инженерные коммуникации | Системы отопления | Ремонт приборов отопления, предусмотренных проектом, а именно: заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями | По мере необходимости |
| 3.25. | Инженерные коммуникации | Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации | Замена аварийных участков трубопроводов и запорной арматуры (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 1 % от общей протяженности системы дома в год | По мере необходимости |

| | | | | |
|-------|--------------------------|--|--|--|
| 3.26. | Инженерные коммуникации | Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, вентиляции | Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием | 1 раз в год |
| 3.27. | Строительные конструкции | | Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах | По мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 3.28. | Строительные конструкции | | Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц | Не реже 1 раза в месяц в зимний период |
| 3.29. | Места общего пользования | Лифты | Мытье пола кабины лифта | Ежедневно |
| 3.30. | Места общего пользования | Лифты | Мытье стен и дверей кабины лифта | 2 раза в месяц |
| 3.31. | Места общего пользования | Окна | Мытье окон | 2 раза в год |
| 3.32. | Места общего пользования | Лестничные площадки и марши | Влажное подметание лестничных площадок и маршей | Нижних 3-х этажей ежедневно, Выше 3-го этажа 2 раза в неделю |
| 3.33. | Места общего пользования | Лестничные площадки и марши | Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц |
| 3.34. | Места общего пользования | Лестничные площадки и марши | Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств | 1 раз в год |
| 3.35. | Инженерные коммуникации | Система электроснабжения | Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 3.36. | Инженерные коммуникации | Система электроснабжения | Ревизия ВРУ | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 3.37. | Инженерные коммуникации | Система электроснабжения | Ревизия, ремонт осветительной электросети мест общего пользования | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 3.38. | Инженерные коммуникации | Система электроснабжения | Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 3.39. | Инженерные коммуникации | Система электроснабжения | Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 3.40. | Инженерные коммуникации | Система электроснабжения | Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных коробках | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 3.41. | Инженерные коммуникации | Система электроснабжения | Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств | Постоянно |
| 3.42. | Инженерные коммуникации | Система электроснабжения | Снятие показаний электросчетчиков мест общего пользования и лифтов с ведением журнала | Ежемесячно |

**Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении аварийно –
восстановительных работ отдельных частей многоквартирного дома и его
оборудования**

| Работы по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования | Предельный срок выполнения ремонта |
|--|--|
| Кровля | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сутки при отсутствии осадков |
| Повреждения системы организационного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) | 5 суток |
| Стены | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Оконные и дверные заполнения | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования: | |
| В зимнее время | 1 сутки |
| В летнее время | 3 суток |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 сутки |
| Внутренняя и наружная отделка | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | немедленное принятие мер безопасности |
| Санитарно-техническое оборудование | |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления) | 1 сутки, незамедлительно |
| Электрооборудование | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час. |
| Неисправности вводно-распределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядке (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | немедленно |
| Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 1 сутки |