**План работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию**

**период с 01.01. 2010год по 31.12.2010год**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№** | | | **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-регулировочной 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 свежевыпавшего 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 раструбов 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 распредкоробках | | | | 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 | З 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 |