



Утверждаю:

Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

31 декабря 2022г.

### План работ по содержанию и текущему ремонту на 2022г.

ул. Ярославская 136

| Наименование работ   | Срок выполнения                         |
|--|---|
| <b>Плановые осмотры</b>  |   |
| Визуальный осмотр перекрытий, проверка степени разрушения перекрытий и отдельных элементов.  | 2 раза в год                            |
| Визуальный осмотр технического состояния лестничных маршей, балконов. Оценка технического состояния крепления закладных деталей выступающих элементов здания.  | 2 раза в год, по мере необходимости     |
| Визуальный осмотр фундамента   | 2 раза в год                            |
| Осмотр и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод   | 1 раз в 2 месяца                        |
| Осмотр кровли на отсутствие протечек нарушений, приводящих к протечкам, и их устранение.   | 2 раза в год, по заявкам собственников  |
| Осмотр металлических элементов кровли  | 2 раза в год                            |
| Осмотр несущих кровельных водоотводящих устройств, осадочных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока  | 2 раза в год, по необходимости          |
| Осмотр технического состояния перегородок, мест крепления и технического состояния закладных деталей.  | 2 раза в год                            |
| Проверка запорных устройств на дверях в подвал и на крышу  | 1 раз в месяц, по заявкам собственников |
| Проверка технического состояния полов. Предотвращение воздействия влаги на конструкцию полов.<br>Поддержание в технических помещениях температурно- влажностного режима согласно установленным требованиям.              | 2 раза в год, по мере необходимости     |
| Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме. | 2 раза в год, по заявкам собственников  |
| <b>Обслуживание и текущий ремонт общего имущества</b>  |   |
| Антикоррозийная обработка и окрашивание металлических элементов на кровле  | По мере необходимости                   |
| Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами и их покраска; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками  | 1 раз в 5 лет                           |
| Замена уголков, откосов на окнах МОП   | По мере необходимости                   |
| Локальный ремонт асфальтового покрытия придомовой территории   | По мере необходимости                   |
| Локальный ремонт отдельных элементов фасада и межпанельных швов  | По мере необходимости                   |
| Очистка кровли от посторонних предметов и локальный ремонт кровли  | По мере необходимости                   |

|   |   |
|---|---|
| Обслуживание и ремонт кровельных водоотводящих устройств, осадочных швов, водоприемных воронок  | По мере необходимости                     |
| Обслуживание и ремонт люков выхода на кровлю  | По мере необходимости                     |
| Обслуживание, регулировка доводчиков дверей, замена ручек, замков, домофонов, магнитов на дверях  | По мере необходимости                     |
| Ремонт вентиляционных каналов и шахт, устранение неплотности вентиляционных коробов, шахт и камер   | По мере необходимости                     |
| Ремонт оконных и дверных заполнений, фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме                 | По мере необходимости                     |
| Ремонт/окрашивание элементов благоустройства (урны, малые архитектурные формы, детские площадки, спортивные площадки)                                     | По мере необходимости                     |
| <b>Обслуживание и ремонт сантехнического оборудования</b>   |   |
| Балансировка системы отопления  | Согласно техническому паспорту            |
| Гидравлическое испытание общедомовой системы отопления  | 1 раз в год (перед отопительным периодом) |
| Гидропневматическая промывка системы отопления  | 1 раз в год (перед отопительным сезоном)  |
| Запуск отопления и регулировка оборудования   | Согласно графику                          |
| Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)   | По заявкам собственников                  |
| Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов.   | Ежедневно в рабочие дни                   |
| Обслуживание дренажной системы  | По мере необходимости                     |
| Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка исправности канализационных вытяжек. | 1 раз в квартал                           |
| Осмотр трубопроводов, выявления нарушений/восстановление тепловой изоляции на трубопроводах   | 1 раз в месяц                             |
| Очистка фильтров и насосов системы водоснабжения  | Согласно графику                          |
| Очистка фильтров циркуляции ГВС   | 1 раз в месяц                             |
| Проверка общедомовых приборов учета.  | Согласно графику                          |
| Подготовка системы отопления к отключению   | Согласно техническому паспорту            |
| Проверка работоспособности, регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств             | Ежедневно в рабочие дни                   |
| Проверка системы автоматизации ОПУ  | 1 раз в месяц                             |
| Прочистка внутренних канализационных трубопроводов  | 2 раза в год (по мере необходимости)      |
| Визуальный осмотр задвижек, теплообменников отопления и горячего водоснабжения, циркуляционных насосов отопления и горячего водоснабжения                 | Ежедневно в рабочие дни                   |
| Ремонт/замена запорной арматуры, теплообменников, насосов   | По мере необходимости                     |
| Ремонт/замена общедомовых приборов учета  | По мере необходимости                     |
| Снятие показаний с общедомовых приборов учета. Передача отчетов в ресурсоснабжающие организации.  | Согласно графику                          |

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Уборка помещений ИТП  | 2 раза в год                         |
| <b>Обслуживание и ремонт электрического оборудования</b>  |                                      |
| Замена осветительных приборов (ламп) на лестничных клетках, лоджиях   | По мере необходимости                |
| Замена/ремонт электрического оборудования   | По мере необходимости                |
| Корректировка автоматики включения уличного, подъездного освещения  | По мере необходимости                |
| Поверка общедомовых приборов учета.   | Согласно графику                     |
| Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, ревизия электрической арматуры в этажных щитках, вводно-распределительных устройствах | 2 раза в год (по мере необходимости) |
| Проверка работоспособности шкафов управления ИТП, насосных ХВС и эл. сетей, надежности заземляющих контактов и соединений   | Согласно техническому паспорту       |
| Проверка соблюдения требований технической безопасности в электрощитовых  | 2 раза в год                         |
| Проверка электрооборудования ВРУ вводных и этажных шкафов   | Согласно графику                     |
| Протяжка электрических соединений, оборудования автоматики, заземляющих элементов, блоков управления и т.п.   | 2 раза в год                         |
| Ремонт/замена общедомовых приборов учета  | По мере необходимости                |
| Ремонт/замена заградительного освещения на крыше  | По мере необходимости                |
| Снятие показаний с общедомовых приборов учета. Передача отчетов в ресурсоснабжающие организации   | Ежемесячно                           |
| Уборка помещений электрощитовых   | 2 раза в год                         |
| <b>Обслуживание системы пожаротушения</b>   |                                      |
| Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность  | 1 раз в 3 года                       |
| Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления   | 1 раз в год                          |
| Измерение сопротивления изоляции электрических цепей  | 3 раза в год                         |
| Контроль давления рабочего положения запорной арматуры  | 1 раз в месяц                        |
| Контроль основного и резервного источника питания   | 1 раз в месяц                        |
| Метрологическая проверка КИП  | 1 раз в год                          |
| Осмотр, проверка технического состояния составных частей системы, на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи, наличие пломб   | 1 раз в месяц                        |
| Промывка трубопроводов, смена воды в системе и резервуарах  | 1 раз в год                          |
| Профилактические работы   | 1 раз в квартал                      |
| <b>Санитарное содержание придомовой территории</b>  |                                      |
| Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством выполняемых работ   | Согласно договору управления         |
| <b>Санитарное содержание мест общего пользования</b>  |                                      |
| Работы по санитарному содержанию подъездов МКД. Контроль за качеством выполняемых работ   | Согласно договору управления         |
| <b>Обслуживание лифтового оборудования</b>  |                                      |
| Замена осветительных приборов (ламп)  | По мере необходимости                |
| Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта   | Круглосуточно                        |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Подготовка лифтов к проведению ежегодного технического освидетельствование специализированной организацией   | Согласно графику          |
| Проведения плановых осмотров   | 1 раз в 2 месяца          |
| Ремонт/замена элементов оборудования   | По мере необходимости     |
| Страхование лифтов   | 1 раз в год               |
| Техническое обслуживание   | Ежемесячно                |
| Техническое освидетельствование лифтов   | 1 раз в год               |
| <b>Общие вопросы</b>   |                           |
| Ведение журнала поверки общедомовых приборов учета (номер прибора, дата ввода, дата поверки и т.п.)  | 1 раз в год               |
| Ведение технической документации многоквартирных домов   | Ежедневно в рабочие дни   |
| Диспетчерский прием заявок (сантехнических, электрических, общестроительных и прочих) по жилому фонду, и обратная связь по выполненным заявкам, в т.ч. аварийно-диспетчерская связь  | Круглосуточно             |
| Заключение договоров с подрядными организациями на обслуживание инженерных систем многоквартирных домов  | Согласно графику работ    |
| Заключение договоров с собственниками (арендаторами) жилых и нежилых помещений   | Ежедневно в рабочие дни   |
| Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества дома   | Согласно графику работ    |
| 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   |
| Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей  | Ежедневно в рабочие дни   |
| Организация сбора показаний индивидуальных приборов учета и начислений индивидуального потребления согласно собранным показаниям   | Ежемесячно                |
| Организация, помощь в организации собрания собственников многоквартирных домов. Работа с советом дома  | По мере необходимости     |
| Осмотр жилых и нежилых помещений с составлением актов на предмет нарушений при эксплуатации  | Ежедневно в рабочие дни   |
| Проведение совещаний с обслуживающим персоналом по вопросам управления   | 1 раз в неделю            |
| 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   |
| 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   |
| Составление отчета о выполнении договора управления  | 1 раз в год (до 31 марта) |
| Составление планов-графиков подготовки многоквартирного дома к весенне-зимней эксплуатации   | 2 раза в год              |
| <b>Обслуживание системы видеонаблюдения</b>  |                           |

|  |  |
|--|--|
| Техническое обслуживание системы                                   | Ежемесячно, согласно решения общего собрания |
| <b>Обслуживание автоматики ворот/шлагбаума</b>                     |  |
| Ремонт/замена системы автоматики                                   | По мере необходимости                        |
| Техническое обслуживание системы автоматики                        | Ежемесячно, согласно решения общего собрания |
| <b>Обслуживание тревожной кнопки</b>                               |  |
| Техническое обслуживание тревожной кнопки                          | Ежемесячно, согласно решения общего собрания |
| <b>Консьерж</b>  |  |
| Работы согласно приложения (утвержденного ОСС) договора управления | Согласно решения общего собрания             |