



Утверждаю:

Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

31 декабря 2022г.

План работ по содержанию и текущему ремонту на 2022г.

ул. Толбухина 5

Наименование работ	Срок выполнения
Плановые осмотры	
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. 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
Обслуживание и текущий ремонт общего имущества	
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
Обслуживание и ремонт сантехнического оборудования	
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
Поверка 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
Обслуживание и ремонт электрического оборудования	
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
Проверка 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
Обслуживание системы пожаротушения	
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
Санитарное содержание придомовой территории	
Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления
Сбор и вывоз ТКО	Ежедневно
Санитарное содержание мест общего пользования	
Работы по санитарному содержанию подъездов МКД. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления
Обслуживание лифтового оборудования	
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
Общие вопросы	
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
Обслуживание системы видеонаблюдения	
Техническое обслуживание системы	Ежемесячно, согласно решения общего собрания
Обслуживание автоматики ворот/шлагбаума	
Ремонт/замена системы автоматики	По мере необходимости
Техническое обслуживание системы автоматики	Ежемесячно, согласно решения общего собрания
Обслуживание тревожной кнопки (1, 2, 3, 5)	
Техническое обслуживание тревожной кнопки	Ежемесячно, согласно решения общего собрания
Консьерж (1, 2, 3, 5)	
Работы согласно приложения (утвержденного ОСС) договора управления	Согласно решения общего собрания