**ООО «Жилсервис»**

**План работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов на 2017/ 2018 год**

**План текущего ремонта многоквартирного дома собственниками помещений на общем собрании не утвержден.**

     В соответствии с п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Вопросы планирования и организации работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома  в соответствии с п. 1 ч.5 ст. 161.1 ЖК РФ выносит на общее собрание Совет многоквартирного дома, который,  в соответствии с ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ, обязаны избрать собственники помещений на общем собрании.

В соответствии с Договором управления, если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников или при отсутствии соответствующего решения, Управляющая компания имеет право определять перечень, периодичность,  сроки, способ, порядок выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома, заявок собственников, фактического состояния Общего имущества, существующей степени благоустройства многоквартирного дома, наличия соответствующего инженерно-технического оборудования, а так же объема поступивших средств от Собственников помещений многоквартирного дома в течение срока действия Договора управления.

**ПЛАН работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов на 2014/2015гг.**

Работы (услуги) выполняются УК в отношении имеющихся элементов общего имущества многоквартирного дома и при наличии необходимости их выполнения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№   п/п** | **Системы** | **Составляющие** | **Виды работ** | **Период выполнения** |
|  |  |  | 1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду |  |
| 1.1 | Строительные конструкции | Кровля | По необходимости - очистка скатных кровель от снега, очистка карнизов от наледи, сосулек | По необходимости до 01.05 |
| 1.2 | Придомовая территория |  | Уборка придомовых территорий от мусора, при проведении весенней уборки территории | Постоянно, ежедневно |
| 1.3 | Придомовая территория |  | Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города | В период проведения весеннего месячника по благоустройству |
| 1.7 | 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, график |
| 1.8 | Инженерные коммуникации | Водоснабжение и канализация | Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры) | До 01.06, график |
| 1.9 | Строительные конструкции | Фундаменты и стены | Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации | До 30.03, график |
| 1.10 | Строительные конструкции | Козырьки над подъездами | Очистка козырьков от снега и наледи | До 30.03, график по мере необходимости |
| 1.13 | Строительные конструкции | Окна и двери | Работы по снятию доводчиков, пружин на входных дверях | По мере необходимости |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду |  |
| 2.1 | Строительные конструкции | Кровля | Очистка кровель от посторонних предметов и мусора | 15.05 -  15.08, по необходимости |
| 2.2 | Строительные конструкции | Кровля | Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли | 15.05 - 15.08 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) | 15.05- 15.08 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 | 15.05 - 15.08 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 и Управляющей компании | 15.05 -  15.08, график |
| 2.7 | Инженерные коммуникации | Система  отопления, ГВС, ХВС | 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 | 15.05 - 15.08, график |
| 2.9 | Инженерные коммуникации | Система отопления, ГВС, ХВС | Врезка штуцеров, воздушников,  спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости | 15.05 - 15.08, график |
| 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 | 15.05 - 15.08 (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) | 15.05 - 15.08 |
| 2.12 | Инженерные коммуникации | Система ХВС | Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы | До 15.09 |
| 2.15 | Строительные конструкции | Стены | Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя) | 15.05 - 15.08, 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 | По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц |
| 2.20 | Строительные конструкции | Окна | Остекление МОП, 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 дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей | 15.05 - 15.08, график |
| 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 | 15.05 - 15.10 |
| 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 |
| 3.10 | Неканализованный сектор |  | Уборка помойных ям | По мере необходимости |
| 3.11 | Неканализованный сектор |  | Уборка туалетов | По мере необходимости |
| 3.18 | Придомовая территория |  | Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора | Ежедневно |
| 3.19 | Придомовая территория |  | Покос травы и очистка граблями газонов |  |
| 3.21 | Придомовая территория |  | Очистка контейнерной площадки, урн от мусора | Ежедневно |
| 3.25 | Инженерные   коммуникации | Канализация | Промывка (прочистка) трубопроводов   канализации | 2 раза в   год и по   мере необ- ходимости |
| 3.26 | Инженерные   коммуникации | Системы ГВС, ХВС,         отопления,   канализации | Ликвидация порывов, подтеканий       трубопроводов, запорной арматуры,    водоподогревателей, баков-аккумуля-  торов, подчеканка раструбов          канализационных стояков, ликвидация  переломов системы канализации,       устранение засоров трубопроводов | По мере    необходи-  мости |
| 3.27 | Инженерные   коммуникации | Системы      отопления | Ремонт приборов отопления (заварива- ние порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов               с последующими гид. испытаниями,     замена секции чугунного радиатора) | По мере    необходи-  мости |
| 3.28 | Инженерные   коммуникации | Системы ГВС, ХВС,         канализации | Замена аварийных участков трубопро-  водов (ГВС, ХВС, канализации) в      объеме 1% от общей протяженности     системы дома в год | По мере    необходи-  мости |
| 3.29 | Инженерные   коммуникации | Системы ХВС, ГВС,         отопления,   канализации, вентиляции | Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы      оборудования, правильной эксплуата-  ции помещений, предупредительного    ремонта, консультация жителей по     правильному пользованию              внутридомовым оборудованием | 1 раз      в год |
| 3.39 | Инженерные   коммуникации | Система      электроснаб- жения | Ревизия поэтажных щитков (подтяжка   соединений, частичный ремонт и       замена неисправного оборудования,    проводки и т.д.) | 2 раза в   год и по   мере необ- ходимости |
| 3.40 | Инженерные   коммуникации | Система      электроснаб- жения | Ревизия ВРУ | 2 раза в   год и по   мере необ- ходимости |
| 3.41 | Инженерные   коммуникации | Система      электроснаб- жения | Ревизия, ремонт осветительной        электросети МОП | 2 раза в   год и по   мере необ- ходимости |
| 3.42 | Инженерные   коммуникации | Система      электроснаб- жения | Ревизия, ремонт осветительной        арматуры освещения входных групп     подъездов | 2 раза в   год и по   мере необ- ходимости |
| 3.43 | Инженерные   коммуникации | Система      электроснаб- жения | Очистка электроборудования,          помещений электрощитовых от пыли     и мусора | 2 раза в   год и по   мере необ- ходимости |
| 3.44 | Инженерные   коммуникации | Система      электроснаб- жения | Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия           контактных соединений в протяжных    и ответвительных распредкоробках | 2 раза в   год и по   мере необ- ходимости |
| 3.45 | Инженерные   коммуникации | Система      электроснаб- жения | Надежное закрытие и укрепление ВРУ,  электрощитовых, электрощитков,       щитков слаботочных устройств | Постоянно |
| 3.46 | Инженерные   коммуникации | Система      электроснаб- жения | Снятие показаний электросчетчиков    МОП и лифтов с ведением журнала | Ежемесячно |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  | 4. Работы, выполняемые при       профилактическом осмотре квартир |  |
| 4.1 | Инженерные   коммуникации | Системы ХВС, ГВС | Уплотнение сгонов на запорной        арматуре |  |
| 4.2 | Инженерные   коммуникации | Набивка сальников |  |
| 4.3 | Инженерные   коммуникации | Устранение засоров ХВС, ГВС |  |
| 4.4 | Инженерные   коммуникации | Регулировка смывного бачка |  |
| 4.5 | Инженерные   коммуникации | Смена прокладки |  |
| 4.6 | Инженерные   коммуникации | Замена отсекающего вентиля |  |
| 4.7 | Инженерные   коммуникации | Системы      отопления | Регулировка кранов |  |
| 4.8 | Инженерные   коммуникации | Набивка сальников |  |
| 4.9 | Инженерные   коммуникации | Устранение течи в трубопроводе,      приборах и арматуре |  |
| 4.10 |  |  | Выдача рекомендаций и памяток |  |  |