**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 осмотровквартир 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        |  |  |