

ГОДОВОЙ ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ

по содержанию и ремонту общего имущества
дома №11 корпус 1 по ул. Волочаевская в г. Омске
на период 01.10.2024г. – 30.09.2025г.

Данный план разработан в соответствии с п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г. Перечнем услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290, периодичность их оказания и выполнения Товариществом собственников жилья «Изумрудное» в многоквартирном доме №11 корпус 1 по ул. Волочаевская в г. Омске (утверждён на общем собрании собственников 10.09.2013 г.)

Содержание общего имущества

1. Осмотр общего имущества с составлением *Актос осмотра*:

- 1.1. Осмотр фундамента.
- 1.2. Осмотр подвальных помещений.
- 1.3. Осмотр стен.
- 1.4. Осмотр перекрытий и покрытий.
- 1.5. Осмотр колонн и столбов.
- 1.6. Осмотр балок перекрытий и покрытий.
- 1.7. Осмотр крыши.
- 1.8. Осмотр лестниц.
- 1.9. Осмотр фасада (отделка; наружные водостоки; гидроизоляция и ограждения на общих лоджиях и козырьках; крыльца; входные двери)
- 1.10. Осмотр перегородок помещений общего пользования.
- 1.11. Осмотр внутренней отделки помещений общего пользования.
- 1.12. Осмотр полов помещений общего пользования.
- 1.13. Осмотр оконных и дверных заполнений помещений общего пользования.

Периодичность проведения: в соответствии с Перечнем услуг и работ от 10.09.2013 г.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.

2. Обеспечение работы внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества:

2.1. Системы вентиляции и дымоудаления

- Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.
- Контроль состояния вентиляционной установки в помещениях нижней и верхней парковок.
- Устранение засоров в вентиляционных каналах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.
- Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.
- Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.

2.2. Индивидуальные тепловые пункты (ИТП-1 и ИТП-2)

- Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на ИТП и водоподкачках.
- Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.
- Гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП и водоподкачек.
- Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.3. Система теплоснабжения, водоснабжения (горячего, холодного), водоотведения

- Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвальном помещении и каналах).

- Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета.
- Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода).
- Незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.
- Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).
- Незамедлительная замена неисправных контрольно-измерительных приборов.
- Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
- Контроль состояния и незамедлительное восстановление соединительных элементов в случае их разгерметизации.
- Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, внутреннеговодостока, дренажных систем и дворовой канализации.
- Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.
- Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
- Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.
- Удаление воздуха из системы отопления.
- Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.4. Система электроснабжения и электрическое оборудование

- Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.),
- замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления порезультатам проверки;
- Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.
- Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.
- Контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
- Содержание внутриподъездного освещения с заменой сгоревших ламп.
- Содержание подстанции.
- Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок.
- Проверка предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, гибких кабелей и электропроводки в МОП.
- Ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, электроарматуры и агрегатов в МОП и технических помещениях
- Содержание наружного и козырькового освещения.

2.5. Слаботочные системы.

- Проверка работы входных калиток, автоматических ворот, шлагбаумов, автоматических жалюзи на въездах в парковки.
- Проверка работы дверей в фойе подъездов и на площадках этажей.
- Программирование новых и перепрограммирование старых магнитных ключей.
- Обеспечение работы домофонов.

2.6. Лифты.

- Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.
- Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов.
- Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов.
- Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.

Периодичность проведения: в соответствии с Перечнем услуг и работ по договорам с ООО «АСМ», ООО «Отис-лифт», ООО «ОПС-СЕРВИС», МПЭП г. Омска «Омскэлектро».

3. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования

3.1. Подъезды многоквартирного дома

- Влажная уборка пола фойе и тамбуров подъездов, лифтовых площадок и кабин, лестничного марша на нижнюю парковку.
- Влажная уборка лестничных площадок (3-14 этажи)
- Влажная уборка лестничных маршей (1-14 этажи)
- Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, батарей.
- Мытье окон фойе.
- Мытье окон общих лоджий.
- Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
- Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов).

3.2. Нижняя и верхняя парковки

Влажная уборка пола нижней и верхней парковок.

- Влажная протирка батарей, пожарных шкафов.

Периодичность проведения: в соответствии с Перечнем услуг и работ от 10.09.2013 г.

4. Уборка и санитарно-гигиеническую очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.

4.1. Холодный период года

- Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.
- Сдвигание свежеснеговывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см
- Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).
- Очистка придомовой территории от наледи и льда.
- Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерной площадки.
- Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

4.2. Тёплый период года

- Подметание и уборка придомовой территории.
- Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерной площадки
- Прочистка ливневой канализации.
- Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Периодичность проведения: в соответствии с Перечнем услуг и работ от 10.09.2013 г.

5. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка кровли

5.1. Холодный период года

- очистка кровли от скопления снега и наледи

5.2. Тёплый период года

- очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод

Периодичность проведения: в соответствии с Перечнем услуг и работ от 10.09.2013 г.

6. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов

6.1. Вывоз твердых бытовых отходов:

- ООО «Магнит» единый Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Омской области

7. Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности

-место для накопления: склад №23

-вывоз: по мере накопления

Периодичность проведения: в соответствии с Перечнем услуг и работ от 10.09.2013 г.

8. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности

8.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

8.2. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния системы пожарной сигнализации.

-договор с ООО «ОПС-СЕРВИС»

Периодичность проведения :в соответствии с Перечнем услуг и работ от 10.09.2013 г.

9. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства.

9.1. Поддержание работоспособности шлагбаумов.

9.2. Поддержание работоспособности автоматических ворот.

9.3. Уход за детскими и спортивными площадками.

9.4. Вскрывание газонов (если травяное покрытие пришло в негодность).

9.5. Высадка травы и цветов.

9.6. Уборка газонов.

9.7. Выкашивание газонов.

9.8. Полив газонов.

Периодичность проведения: в соответствии с Перечнем услуг и работ от 10.09.2013 г.

10. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий.

Требования установлены следующими НПА:

-ФЗ от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

-Долгосрочная целевая программа Омской области "Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в Омской области на 2010-2020 годы", утв. Постановлением Правительства Омской области от 28 июля 2010 года N 147-п.

Мероприятия:

10.1. Наличие, обеспечение работоспособности общедомовых приборов учёта тепловой и электрической энергии.

10.2. Дальнейшая замена светильников и ламп на светодиодные на межквартирных площадках, лифтовых площадках, на чёрных лестницах, в фойе 1, 2/3 , 4/5 подъездов.

11. Обеспечение надлежащей эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка и т.д.).

11.1. Контроль работы автоматического оборудования с ежемесячным снятием показаний с общедомовых приборов учета ХВС, ГВ, отопления и электроэнергии.

11.2. Своевременная поверка общедомовых приборов учёта.

Периодичность проведения: в соответствии с Перечнем услуг и работ от 10.09.2013 г.

II. Текущий ремонт общего имущества

1. Текущий ремонт помещений общего пользования

- по мере возникновения необходимости

2. Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего

имущества

- системы электроснабжения и электрического оборудования
- системы теплоснабжения и ГВС
- системы водоснабжения
- системы водоотведения (канализация)
- системы пожаротушения
- системы дымоудаления
- системы вентиляции (на парковках)
- слаботочной системы

3. Текущий ремонт элементов благоустройства дома

- шлагбаумов
- ворот
- детских площадок
- газонов

4. Текущий ремонт лифтового оборудования

Периодичность проведения: по мере возникновения необходимости

III. Капитальный ремонт общего имущества

- Продолжение капитального ремонта лифтовых на 1 и -1 этажах.
- Продолжение асфальтирования площадей вокруг дома (гостевая парковка, въезды во двор).

IV. Благоустройство территории

В период 01.10.2024г. – 30.09.2025г. планируется провести следующие работы:

1. Обновление карусели на детской площадке.
2. Закуп сеток на ворота волейбольную площадку.
3. Регулярное обновление полу конусов.
4. Текущий ремонт парковки.
5. Дополнительное освещение детской площадки.
6. Дальнейшее переоснащение дома энергосберегающими (диодными) светильниками.
7. Один раз в полугодие заказ клининговой уборки подъездов.
8. Оформление двора и входных групп подъездов к Новому году.
9. С согласия жильцов частичное участие в проведении детских праздников.
10. Текущий ремонт двора.
11. Работа с должниками.
12. Озеленение двора к летнему сезону.
13. Замена системы водоотведения осадков во дворе дома.

Иные работы – по решению Правления ТСН «Изумрудное».

Председатель правления ТСН «Изумрудное»



Т.Г. Романова