

ГОДОВОЙ ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ

**по содержанию и ремонту общего имущества
дома №11 корпус 1 по ул. Волочаевская в г. Омске
на период 01.10.2018г. – 30.09.2019г.**

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 *Акт*ов 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 по результатам 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 навъездах 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 маршана 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, прямков, 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 свежесвыпавшего 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

-объём вывоза: по договору с ООО «Экосистема» (4 контейнера 7 раз в неделю)

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

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 договору с ООО «Мерк»

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

- шламбаумов
- ворот
- детских площадок
- газонов

4. Текущий ремонт лифтового оборудования

Периодичность проведения: по мере возникновения необходимости

III. Капитальный ремонт общего имущества

В период 01.10.2018г. – 30.09.2019г. не планируется проведение работ

IV. Благоустройство территории

В период 01.10.2018г. – 30.09.2019г. планируется провести следующие работы:

- 1) Дальнейшее переоснащение дома энергосберегающими (диодными) светильниками.
- 2) Установка видеонаблюдения на парковке с внешней стороны дома.
- 3) Проведение работ по благоустройству:
 - установка дополнительного игрового оборудования;
 - замена асфальтового покрытия на въездах в подземную парковку;
 - установка дополнительных вазонов и малых архитектурных форм для озеленения территории.
- 4) Замена водосточной системы центральные входы 1, 2-3 подъездов.

Другие работы – по решению Правления ТСН «Изумрудное».

Председатель правления ТСН «Изумрудное»



Т.Г. Романова