

# ГОДОВОЙ ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ по содержанию и ремонту общего имущества дома №11 корпус 1 по ул. Волочаевская в г. Омске на период 01.10.2021г. – 30.09.2022г.

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 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 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 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 свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности 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 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**

- шлагбаумов
- ворот
- детских площадок
- газонов

#### **4. Текущий ремонт лифтового оборудования**

*Периодичность проведения:* по мере возникновения необходимости

#### **III. Капитальный ремонт общего имущества**

В период 01.10.2021г. – 30.09.2022г. не планируется проведение работ

#### **IV. Благоустройство территории**

В период 01.10.2021г. – 30.09.2022г. планируется провести следующие работы:

- 1) Дальнейшее переоснащение дома энергосберегающими (диодными) светильниками.
- 2) Проведение работ по благоустройству:
  - установка дополнительного игрового оборудования;
  - установка дополнительных вазонов и малых архитектурных форм для озеленения территории.

Другие работы – по решению Правления ТСН «Изумрудное».

Председатель правления ТСН «Изумрудное»



Т.Г. Романова