

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «УК «Восточный»



Бесштанько В. Ю.

План работ

ООО «УК «Восточный» на 2019 г. в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах за счет средств на «Управление, содержание и ремонт», и периодичность их выполнения.

Адрес обслуживаемого многоквартирного дома: Московская обл., Одинцовский район, г. Звенигород, район Восточный, микрорайон 3, дом № 5.

№ п/п	Наименование работ и услуг**	Периодичность выполнения работы, оказания услуги
1	2	3
1. Управление многоквартирным домом (обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг жителям)		
1	Договорно-правовая деятельность: заключение договоров на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и специализированные работы и услуги; заключение договоров с ресурс снабжающими организациями; применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств; предоставление коммунальных и других видов услуг; обеспечение юридического сопровождения судебных разбирательств;	постоянно
2	Технический контроль и планирование: организация работ по технической эксплуатации; ведение технической документации; планирование работ по проведению осмотров, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; учет и контроль за выполнением работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; обеспечение поставки жилищных и коммунальных услуг; контролирование незаконных перепланировок и переустройства в помещениях собственников; работа по заявкам населения по устранению строительных недоделок застройщиком;	постоянно
3	Организация и обеспечение круглосуточного диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, включая организацию работ по ликвидации аварийных ситуаций и их последствий.	постоянно
4	Финансово-экономическая деятельность: осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств; обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам поставщиков услуг; организация расчета, учета и приема платежей за предоставленные жилищно-коммунальные и иные услуги; подготовка и обоснование бюджета доходов и расходов; целевое использование бюджета; предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;	постоянно

5	Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: учет собственников помещений в многоквартирных домах; прием жалоб, заявок и обращений по вопросам связанным с качеством предоставляемых услуг и т.д., принятие соответствующих мер; работа по взысканию в установленном порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и иные виды услуг; своевременное предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе — об изменении размера оплаты предоставляемых услуг; выдача расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за ЖКУ, справок об отсутствии задолженностей, совместном проживании и т.д.; предоставление работ и услуг по заказам и за счет средств населения;	график работы УК
6	Иная деятельность по управлению многоквартирным домом: отчетность перед собранием собственников помещений в многоквартирных домах об исполнении обязательств по договору управления; подготовка и предоставление отчетности перед собственниками. помещений, государственными органами.	до 31 марта
7	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
8	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2р/нед
9	Влажное подметание площадок перед лифтами, квартирных холлов и мест перед загрузочными люками мусоропровода	ежедневно
10	Мытье пола кабины лифтов	ежедневно
11	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолков кабины лифтов	2р/год
12	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1р/мес
13	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1р/мес
14	Обметание пыли с потолков	ежегодно
15	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, электро-щитовых шкафов для слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 р/год
16	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 р/год
17	Мытье окон	2 р/год
18	Влажная уборка холла 1 этажа	ежедневно
19	Влажная уборка площадок перед лифтами, квартирных холлов и мест перед загрузочными люками мусоропровода	еженедельно
2	<i>Работы, выполняемые в рамках текущего ремонта и содержания дома</i>	

1	Дератизация подвалов	июнь, июль, август, сентябрь.
2	Текущий ремонт 1,4,5,6,7 этаж	Май-сентябрь
3	Ремонт брусчатки	по необходимости
4	Установка и замена дверных пружин	по необходимости
5	Ремонт дверей в междуэтажных переходах	по необходимости
6	Ремонт деревянных скамеек	по необходимости
7	Остекление дверей переходных к балконам	по необходимости
8	Очистка фасада входных групп здания хим. составом.	апрель
9	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	ежемесячно на каждом стояке в отопительный сезон
10	Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке	по необходимости
11	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 50 мм	по необходимости
12	Профилактический осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления	в заселяемых: опрессовка, окончание опрессовки, приемка, 1р при пуске отопл-я в незасел., в заселенных: 2 р/год при необходимости
13	Ежегодный осмотр устройства системы центрального отопления на техническом этаже и подвальном помещении	2р/год
14	Снятие показаний устройства автоматики системы центрального отопления в ИТП.	1р/месяц в отопит. сезон.
15	Профилактический осмотр устройства системы центрального отопления в подвальных помещениях.	еженедельно в отопит. сезоне
16	Профилактический осмотр устройства системы центрального отопления на тех этаже.	еженедельно при отопит. сезоне
17	Регулировка и наладка системы отопления	перед отопит. сезоном

18	Первое рабочее гидравлическое испытание отдельных частей системы центрального отопления	август
19	Рабочая проверка системы центрального отопления в целом. Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	перед отопит. сезоном
20	Осмотр профилактич. водопровода, канализации и горячего водоснабжения	ежедневно
21	Прочистка канализационного лежака	по необходимости
22	Ремонт водопроводных кранов и смесителей	в офисе при необходимости
23	Уплотнение сгонов у трубопроводов диаметром до: 20 мм	по необходимости
24	Устранение засоров	по необходимости
25	Прочистка и промывка сифонов санитарных приборов в офисе	ежегодно
26	Смена шарового крана диаметром 25 мм	10% замена
27	Замена энергосберегающих ламп на светодиодные	По необходимости
28	Внутреннее освещение. Устранение видимых неисправностей. При необходимости замена ламп. Контроль узлов крепления, подвеса (осмотром). Чистка светильников (обязательно при замене ламп или ремонте).	По факту
29	Осмотр корпусов розеток и выключателей на наличие повреждений и загрязнений. Протяжка соединительных зажимов.	Март, Сентябрь
30	Проверка состояния проводки силовой сети, сети освещения, квартирных щитов.	Ежегодно и при необходимости
31	Наружное освещение. Устранение видимых неисправностей (замена ламп и т.д.). Чистка светильников, контроль надежности креплений, герметичности уплотнителей (обязательно при замене ламп или ремонте).	По факту
32	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем).	в щитовых помещениях, 2р/год
33	Профилактический осмотр электросети в подвалах	ежегодно в отопит. сезон
34	Осмотр ВРУ. Проверка работоспособности счетчиков. Контроль: параметров сети, положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении, состояния индикаторов и приборов. Устранение загрязнений в щитах и панелях.	еженедельно
35	Протоколирование показаний счетчиков электроэнергии	ежемесячно
36	Осмотр средств защиты (перчатки д/э, ковры д/э, очки и т.д. по перечню), на предмет механических повреждений и даты очередного испытания.	ежемесячно
37	Измерение сопротивления петли «фаза-нуль»	ежегодно
38	Измерение сопротивления изоляции	ежегодно
39	Протяжка всех соединительных зажимов ВРУ.	июнь
40	Проверка функционирования автоматов защиты, УЗО	май

41	Проверка работоспособности АВР и всех его элементов (силовых переключателей, реле, таймеров, пускателей и т.д.)	июль
42	Проверка исправности аварийного освещения	август
43	Проверка, гидравлическое испытание системы пожаротушения	2 р/год
44	Перекатка пожарных рукавов	1р/год
3. Работы, выполненные в рамках сезонного обслуживания МКД		
1.	Уборка площадки перед входом в подъезд подметание, перекидывание и уборка снега, мусора	ежедневно
2.	Подметание свежеснег выпавшего снега толщиной до 2 см	ежедневно в дни снегопада
3.	Сдвигание свежеснег выпавшего снега толщиной свыше 2 см -	через 3 ч во время снегопада
4.	Посыпка гранитной крошкой или песком территорий	ежедневно в дни гололеда
5.	Очистка территории от наледи и льда	1 р в двое суток
6.	Сдвигание свежеснег выпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 р/сут
7.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 р/2 сут
8.	Подметание территории в дни без снегопада	ежедневно
9.	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1р/сут
10.	Очистка и промывка урн (при наличии)	ежедневно и ежемесячно
11.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 р/сут
12.	Стрижка газонов	ежемесячно в теплый период
13.	Формовочная обрезка деревьев и кустарников	1 р/тепл период
14.	Вырезка сухих ветвей и поросли	1 р/тепл период
15.	Уборка отмосток	еженедельно
16.	Уборка от мусора дорожек	1 р/2 сут
17.	Уборка приямков	еженедельно
18.	Подметание лестниц и пандусов	ежедневно

19.	Мытье лестниц и пандусов	3р/тепл период
20.	Окраска скамьи	1 р/тепл период
21.	Устройство и окраска металлических ограждений газонов	1 р/тепл период
22.	Окраска бордюрного камня придворовой части	1 р/тепл период
23.	Окраска парапета парадного входа	1 р/тепл период
24.	Устройство цветников	1 р/год
25.	Смена кранов диаметром 15 мм	5 % замена
26.	Смена шарового крана диаметром 25 мм	5 % замена
27.	Установка смена кранов для спуска воздуха из системы, диаметр крана 15-20 мм	5 % замена
28.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	перед началом отопительного сезона
29.	Химическая промывка теплообменников центрального отопления	август
30.	Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб ПВХ диаметром 100 мм	1 % замена
31.	Замена фасонных частей канализации из п/э труб	по необходимости
32.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	по необходимости
33.	Смена санитарных приборов: сифонов	по необходимости
34.	Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения восст. разрушенной	15 % замена производить 1р/3 мес
35.	Замена внутридомовых электрических сетей	5 % замена
36.	Замена выключателей, розеток. офис, в эл/щитовые, мус. камеры	5 % замена
37.	Ремонт или замена светильников	По необходимости
38.	Проверка состояния главной заземляющей шины, измерение параметров цепи заземления	Апрель, Октябрь
39.	Периодическая проверка и ремонт переносных и передвижных электроприёмников.	Июнь, Декабрь
40.	Осмотр помещения ВРУ. Выяснение необходимости проведения ремонтных и отделочных работ. Осмотр, проверка целостности маркировок и предупреждающих плакатов на входных дверях. Проверка исправности входного замка и наличия-соответствия запасных ключей от помещения. Проверка соблюдения правил хранения и выдачи ключей. Проверка наличия и состояния диэлектрических ковров.	Март, Сентябрь
41.	Сезонное обслуживание щитов автоматики	апрель, октябрь

42.	Техническое освидетельствование лифтов для оценки соответствия требованиям Технического регламента о безопасности лифтов	ежегодно
43.	Выполнение электроизмерительных работ на лифтах, замеры сопротивления проводов изоляции проводов и кабелей, осмотры и проверки элементов заземления зануления	ежегодно
44.	Страхование гражданской ответственности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты	ежегодно
45.	Осмотр и выявление преждевременного износа механических элементов и отклонения параметров внутридомовой системы ПС и ДУ от заданных норм	ежемесячно
46.	Устранение неисправностей внутридомовой системы ПС и ДУ путем проведения текущего ремонта	ежемесячно
47.	Доведение параметров и характеристик внутридомовой системы ПС и ДУ до норм, установленных Технической документацией	ежемесячно
48.	Аварийно-техническое обслуживание внеплановый ремонт внутридомовой системы ПС и ДУ	при возникновении
49.	Проверка огнетушителей	январь, апрель, июль, октябрь
50.	Сбор, транспортировка и утилизация люминисцентных ламп, дуговых ртутных ламп, приборов с ртутным наполнением, ртутьсодержащих отходов	2р/год, май, декабрь
51.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции, в т.ч. проверка наличия тяги в дымо-вентиляционных каналах	май
52.	Прочистка засоренных вентиляционных каналов, пылеуборка и дезинфекция на 1м эт.	ежегодно

Главный инженер

Н.Н. Арапов