План-график
планово-предупредительного ремонта и санитарно-гигиенического обслуживания на 2015 г.
Объект: многоквартирный дом с нежилыми помещениями
Адрес объекта: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, 5

1	**Электрооборудование**	**Период**	**План выполнения работ**											
1.1	**Вводное распределительное устройство (ву, вру, грщ, шс,ша,шо)**													
			Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек
1.1.1	Контроль параметров сети, работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении. Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/мес												
1.1.2	Уборка помещения. Осмотр средств защиты (перчатки д/э, ковры д/э, очки и т.д. по перечню)	4/год												
1.1.3	Устранение загрязнений этажных щитов	2/год												
1.1.4	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем), маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ, проверка состояния предохранительных разъединителей, протяжка соединительных зажимов.	4/год												
1.2	**Электропроводка, включая установочные аппараты (розетки, выключатели)**	**Период**	**План выполнения работ.**											
1.2.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей (открытой электропроводки) корпусов аппаратов на наличие повреждений и загрязнений, устранение выявленных нарушений	1/мес												
1.3	**Внутреннее, наружное, аварийное освещение (технических помещений, лестничных маршей, этажных холлов, лифтовых холлов, технических этажей)**	**Период**	**План выполнение работ.**											
1.3.1	Устранение неисправностей светильников (люминисцентных, полугермитичных для ламп накаливания, ремонт светильников люминисцентных с заменой стартеров и ламп лд, ремонт светильников с заменой ламп накаливания, стартеров по необходимости)	По мере необх.												
1.3.2	Чистка светильников на высоте до 2,5 м (обязательно при замене ламп и ремонте), Чистка светильников на высоте свыше 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	1/год												
1.3.3	Замена/ремонт розеток, выключателей	По мере необх.												
1.3.4	Осуществление мероприятий по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, повышение	Пост.												

	сроков службы электрооборудования и электрических сетей													
1.3.5	Утилизация лам	Пост.												
1.4	**Электродвигатели проектные (вентиляторов, насосов, Исполнительных механизмов и приводов)**	Период	**План выполнения работ.**											
1.4.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей, протяжка электрических соединений, чистка электродвигателей	1/нед												
1.5	**Система заземления**	**Период**	**План выполнения работ.**											
1.5.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей(при необходимости), с составлением акта.	1/мес												
2	**Вентиляция**													
	Общеобменная вентиляция жилой части. Приточно-вытяжная, технических помещений, ИТП, машинного отделения лифтов.	**Период**	**План выполнения работ.**											
2.1	Осмотр и устранение всех выявленных неисправностей системы	По необх												
2.2	Контроль состояния фильтрующих вставок, при необходимости замена	По необх.												
2.3	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, шахтах	По необх												
2.4	Устранение засоров в каналах.	По необх.												
3	**Отопление**													
	Теплофикационное оборудование (жилая часть и нежилая часть)	**Период**	**План выполнения работ.**											
3.1	**Тепловой пункт**													
3.1.1	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры, чистка всех узлов и оборудования.	Пост.												
3.1.2	Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально)	1/мес												
3.1.3	Покраска помещения	1/3год												
3.1.4	Уборка помещения теплового пункта	1/мес												
3.1.5	Осмотр расширительных баков, контроль давления в баках по манометру.	1/нед												
3.1.6	Осмотр контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем (при необходимости устранение неисправностей)	1/нед												
3.1.7	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре	По необх.												
3.1.8	Окраска труб и оборудования	1/год												

			Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек
3.1.9	Промывка систем теплового оборудования и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1/год												
3.1.10	Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1/год												
3.1.11	Ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка.	2/год												
3.1.12	Протоколирование основных показаний (контроль за регулированием отпуска теплоты по утвержденному температурному графику, соблюдение температурного графика) с составлением отчета.	1/мес												
3.2	**Теплообменники отопления и ГВС**	**Период**	**План выполнения работ.**											
3.2.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей (чистка наружной поверхности, замена прокладок, удаление протечек при необходимости).	Пост.												
3.2.2	Испытание повышенным давлением внутреннего контура и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1/год												
3.2.3	Гидропневматическая промывка пластинчатых теплообменников	По необх												
3.3	**Насосы циркуляционные (отопление и ГВС)**	**Период**	**План выполнения работ.**											
3.3.1	Визуальный осмотр	1/день												
3.3.2	Устранение видимых неисправностей	По необх.												
3.3.3	Устранение загрязнений, следов коррозии.	1/мес												
3.4	**Система горячего водоснабжения.**	**Период**	**План выполнения работ.**											
3.4.1	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры.	1/день												
3.4.2	Устранение видимых неисправностей	По необх.												
3.4.3	Восстановление изоляции	По необх.												
3.4.4	Чистка всех узлов системы	2/год												
3.4.5	Чистка фильтров на гребенках ГВС	1/мес												
3.4.6	Поверка контрольно-измерительных приборов	1/год												
3.4.7	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы горячего водоснабжения, при необходимости ремонт/замена)	1/год												
3.5	**Система отопления.**	**Период**	**План выполнения работ.**											
3.5.1	Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление	4/мес												

	креплений													
3.5.2	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1/год												
3.5.3	Восстановление тепловой изоляции	По необх.												
3.5.4	Чистка фильтров на гребенках отопления.	1/мес												
3.5.5	Осмотр и устранение видимых неисправностей (подтекание, коррозия, механические повреждения)	1/ден												
3.5.6	Контроль работоспособности запорной арматуры (включением, отключением)	4/год												

			Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек
4	**Водоснабжение, канализация (хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация)**	**Период**	**План выполнения работ.**											
4.1	**Фильтры механической очистки**													
4.1.1	Осмотр, по необходимости устранение неисправностей	1/мес												
4.1.2	Чистка фильтров	1/мес												
4.2	**Насосная ХВС и насосная пожаротушения**	**Период**	**План выполнения работ.**											
4.2.1	Внешний осмотр, проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установки управления насосов при необходимости.	1/день												
4.2.2	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств	1/мес												
4.2.3	Чистка всех узлов и агрегатов	2/год												
4.2.4	Протяжка электрических соединений установки управления насосов	1/год												
4.2.5	Окраска помещения насосной станции	1/3 года												
4.2.6	Осмотр, при необходимости ремонт расширительных баков	1/мес												
4.2.7	Проверка работоспособности составных частей (технологической, электротехнической, сигнализационной)	1/мес												
4.2.8	Поверка контрольно-измерительных приборов	1/год												
4.3	**Трубопровод системы водоснабжения**	**Период**	**План выполнения работ.**											
4.3.1	Осмотр трубопроводов	1/ден.												
4.3.2	Устранение видимых неисправностей	По необх.												
4.3.3	Восстановление изоляции	По необх.												
4.4	**Трубопроводы удаления канализационных и ливневых стоков**	**Период**	**План выполнения работ.**											
4.4.1	Осмотр	Пост												
4.4.2	Устранение видимых неисправностей	По необх.												
4.4.3	Прочистка с ершением внутренней канализации до колодца на выпуске	По необх.												
4.4.4	Проверка лежаков канализации	2/мес												
4.4.5	Проверка исправности канализационных вытяжек	По необх.												
4.4.6	Ремонт повреждений водоотвода, воронок.	По необх.												
4.4.7	Осмотр колодцев К-1, КЛ	1/мес												
5	**Система пожаротушения**													

5.1	**Пожарные шкафы, краны жилой части здания**	**Период**	**План выполнения работ**											
5.1.1	Внешний осмотр состояния пожарного шкафа, наличие пломбы, чистка ПШ, проверка комплектности, перемотка пожарных рукавов.	4/год												
5.1.2	Проверка внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу, сост. Акта.	2/год												
5.2	**Клапана дымоудаления**	**Период**	**План выполненя работ.**											
			Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек
5.2.1	Проверка работоспособности клапанов дымоудаления и устранение видимых неисправностей	4/год												
5.3	**Система дымоудаления**	**Период**	**План выполнения работ.**											
5.3.1	Осмотр защитных решеток с устранением замечаний.	1/мес												
5.3.2	Проверка общего состояния изоляции	1/год												
5.3.3	Проверка работоспособности управляющего модуля и ручного пуска	4/год												
5.3.4	Проверка на функционирование устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов	2/год												
5.3.5	Чистка срабатывающих и обратных механизмов огнезадерживающих клапанов	2/год												
5.3.6	Проверка общего технического состояния вентиляторов	2/год												
5.3.7	Проверка всех точек крепления вентиляторов, электродвигателей	2/год												
5.3.8	Протяжка электрических соединений электродвигателей	1/год												
5.3.9	Профилактические работы (чистка, смазка, продувка датчиков и т.д.)	1/год												
5.3.10	Проверка работоспособности электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода	1/год												
5.4	**Система пожарной сигнализиции и оповещения**	**Период**	**План выполнения работ.**											
5.4.1	Внешний осмотр составных частей системы - станции, модулей, датчиков на предмет выявления механических повреждений. Проверка прочности креплений и соединений	1/мес												
5.4.2	Проверка работоспособности пожарной сигнализации в тестовом режиме	1/мес												
5.4.3	Профилактические работы	1/год												
5.4.4	Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с составлением акта.	2/год												
6	**Лифтовое хозяйство**	**Период**	**План выполнения работ.**											
6.1	Подготовка лифтов к ежегодному техническому освидетельствованию в соответствии с ПУБЭЛ, заключение договора на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов.	1/год												
6.2	Работы по техническому обслуживанию лифтов	1/мес												
6.3	Контроль за работой лифтового оборудования	1/день												
6.4	Проведение текущих ремонтов (по необходимости), проведение ТО-1, ТО-2.	1/мес												
6.5	Вызов специалиста, связанный с технической неисправностью лифтов	По мере необх.												

6.6	Замена или восстановительный ремонт деталей, материалов, узлов лифтового оборудования	По мере необх.												
7	**Система видеонаблюдения, домофонной связи, контроля доступа.**		**План выполнения работ.**											
7.1	Проверка работоспособности системы видеонаблюдения, системы контроля доступа, домофонной связи Системы видеодомофонной связи	1/мес												
			Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек
7.2	Замена или восстановительный ремонт поврежденных деталей.	По необх.												
8	**Состав мероприятий по техническому обслуживанию жилого дома**	**Период**	**План выполнения работ.**											
8.1	**Документальное оформление выполненных работ по подготовке к сезонной эксплуатации**	2/год												
8.1.1	Проведение комиссионных осмотров (обследований) здания, конструкций, элементов инженерных систем и оборудования для определения состояния, выявления неисправностей, принятия решений по срокам их устранения, ведение журналов регистрации результатов осмотров	2/год												
8.2	**Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний период**	1/год												
8.2.1	Составление план - графиков подготовки многоквартирного дома к весенне-летнему периоду, графиков обхода домов по наладке сантехнического и электрооборудования	1/год (до 25.04)												
8.2.2	Сдача выполненных работ по акту приемки многоквартирного жилого дома, подготовленного к весенне-летней эксплуатации	1/год												
8.3	**Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период**	1/год												
8.3.1	Составление план -графиков подготовки многоквартирного дома к осенне-зимнему периоду	1/год												
8.3.2	Сдача паспорта приемки здания, подготовленного к эксплуатации.	1/год												
8.4	**Предоставление дополнительных платных услуг населению по техническому обслуживанию жилого фонда**	Пост.												
9	**Аварийно-техническое обслуживание инженерных систем и оборудования здания**	Постоянно												

10	**Кровля, технический этаж.**	**Период**												
10.1	Осмотр технического этажа, наведение порядка.	1/мес.												
10.2	Локальный ремонт кровли отдельных мест	По необх.												
10.3	Очистка парапетов кровель от снега и наледи, надподездных козырьков.	По необх.												
10.4	Проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока	По необх												
			Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек
10.5	Очистка кровель здания от посторонних предметов и мусора	1/нед												
10.6	Укрепление и ремонт парапета	По необх												
10.7	Восстановление остекления технических помещений	По необх												
10.8	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	По необх												
10.9	Ремонт входных дверей с ремонтом / установкой доводчиков	По необх.												
11	**Подвал.**	**Период**	**План выполнения работ.**											
11.1	Осмотр подвальных технических помещений	1/нед												
11.2	Устранение причин подтопления подвальных помещений	По необх.												
11.3	Приведение в порядок подвальных помещений	1/мес												
11.4	Ремонт входных дверей с установкой / ремонтом запирающих устройств	1/год												
12	**Лестничные клетки, помещения общего пользования**	**Период**	**План выполнения работ.**											
12.1	Ремонт или замена входных дверей.	По мере необх												
12.4	Ремонт /установка оконной и дверной фурнитуры	По мере необх												
12.5	Ремонт поручней	По необх												
13	**Фасад**	**Период**	**План выполнения работ.**											
13.1	Проверка состояния облицовки фасадов	2/год												
13.2	Ремонт облицовки фасадов, мелкий ремонт	1/год												
13.3	Осмотр и ремонт домовых знаков	По необх.												
13.4	Восстановление и ремонт приямков	1/год												
14	**Общие работы**	**Период**	**План выполнения работ.**											
14.1	Снятие показаний тепло, водо, электро счетчиков по нежилым помещения и квартирным приборам учета	1/мес												
14.2	Выполнение работ по заявкам населения, ведение журналов заявок, журнал регистрации жалоб и заявлений от жителей.	Ежеднев												

15	**Непредвиденные строительные работы**	**Период**	**План выполнения работ.**											
15.1	Ремонт, ограждений	По необх.												
15.2	Окраска ограждений	1/3года												
15.3	Локальный ремонт пожарной лестницы	1/3года												
15.4	Локальный ремонт квартирных холлов	1/3года												
			Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек
15.5	Ремонт технических помещений.	По необх												
16	**Придомовая территория, кровля, подъезды**	**Период**	**План выполнения работ**											
16.1	Вывоз ТБО.	1/день												
16.2	Уборка лифтов, холлов, этажей	По графику												
16.3	Уборка кровли	1/мес												
16.4	Очистка козырьков кровли от снега (по мере необходимости)	1/день												
16.5	Очистка территории вокруг дома от грязи и снега (по мере необходимости)	2/день												
16.6	Посыпка антигололедным средством (по мере необходимости)	1/день												
16.8	Мытье окон, витражей	2/год												

Составил: Главный инженер ООО УК «Дом на Лесопарковой» _____ Кузнецов В.В.