|  |
| --- |
|  УТВЕРЖДЕН общим собранием  членов ТСЖ « Содружество» (протокол от 19.02.2017 № 22) **Годовой план содержания и ремонта** |
|  **общего имущества в многоквартирном доме по ул. Набережная,165 в ст. Полтавской** ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩИХ КОММУНИКАЦИЙ,ВНУТРИДОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории.  Профилактические осмотры  1. Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования всех видов ремонта. 2. Проведение осмотров (обследований):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № пп | Элементы и помещения здания (объекта) | Кол-во осмотров в год | Примечания |
| 1. | Крыши | 2 | В период подготовки в сезонной эксплуатации |
| 2. | Фундаменты, наружные стены (фасады), балконы,  лоджии, вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них | 1 | В период подготовки к весенне-летней эксплуатации |
| 3. | Инженерное оборудование и коммуникации здания | 1 | Ежемесячно ( с оформлением акта) |
|  |  |  |  |
| 4. | Внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели, и др.), отмостка, входы в подъезды  | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону |

               3. Помещения зданий, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан. **При проведении технических осмотров и обходов (обследований**): а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров); б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.); в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств; д) проверка наполняемости канализационных колодцев; **Техническое обслуживание с выполнением следующих видов работ:** а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды; в) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации; е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры; з) устранение неисправностей электропроводки. **При подготовке дома  эксплуатации в осенне-зимний период:** а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления; б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях; в) ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях; г) установка пружин или доводчиков на входных дверях; д) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов; з) устранение причин подтапливания подвальных помещений. **Работы аварийного характера** 1. К аварийным ситуациям относятся: - повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и оборудования зданий; - выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем; - засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений; -поступление воды в жилые и вспомогательные помещения; -выход из строя внутридомового оборудования , повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире; 2. Устранение аварийных ситуаций: - выезд специалистов на место не позднее 60 минут, после получения сообщения от диспетчеров или граждан; - принятие мер по немедленной локализации аварии; - проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.**Предельные сроки устранения возникающих неисправностей**

|  |  |
| --- | --- |
| *Неисправности конструктивных элементов**и оборудования* | *Предельный срок выполнения**ремонта* |
| *Кровля* |
| *Протечки в отдельных местах кровли*  | *1 сутки* |
| *Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)*  | *5 суток* |
| *Стены* |
| *Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением* | *1сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)* |
|  |  |
| *Оконные и дверные заполнения* |
| *Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования*  |   |
| *в зимнее время*  | *1 сутки* |
| *в летнее время*  | *3 суток* |
| *Дверные заполнения (входные двери  подъездов)*  | *5 суток* |
| *Внутренняя отделка* |
| *Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях.*  | *5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)* |
| *Санитарно-техническое оборудование* |
| *Течи в водопроводных кранах*  | *1 сутки* |
| *Неисправности конструктивных элементов* *и оборудования*  | *Предельный срок выполнения**ремонта* |
| *Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления).* | *Немедленно* |
| *Электрооборудование* |
| *Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования*  | *При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 4 часов* |
| *Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников*  | *4 часа* |
| *Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий*  | *4 часа* |
| *Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)*  | *Немедленно* |
| *Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)*  | *5 суток* |
| *Примечание. Сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.* |

 **Санитарное содержание придомовых территорий:**а) уборка в зимний период:- подметание свежевыпавшего снега – по мере необходимости;- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;- очистка урн от мусора - 1 раз в неделю;- уборка контейнерных площадок – 2 раза в неделю;б) уборка в теплый период:- подметание территории – по мере необходимости;- очистка урн от мусора - 1 раз в неделю;- уборка газонов - 1 раз в неделю;- полив газонов – 1 раз в неделю, в жаркую погоду – 3 раза в неделю;- выкашивание газонов - 6 раз в сезон;- уборка контейнерных площадок - ежедневно;**Вывоз строительного мусора после ремонта жилых помещений, не являющихся общим имуществом, осуществляется собственником САМОСТОЯТЕЛЬНО  за свой счет.** Дополнительные ремонтные работы, не носящие аварийный характер,выполняются при наличии необходимых денежных средств на расчетном счете ТСЖ   |

 **План работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома может корректироваться в зависимости от сложившихся обстоятельств, уровня оплаты собственниками по статье «содержание мест общего пользования», а так же на основании решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.**