|  |
| --- |
| 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.**