**Общество с ограниченной**

**ответственностью**

**«Жилищно-коммунальная компания»**

|  |  |
| --- | --- |
| 693013, г. Южно-Сахалинск  ул. Солнечного света, д. 1  тел. (4242) 450701  факс (4242) 450036  [sekretar@strawberryhills.ru](mailto:sekretar@strawberryhills.ru)  ИНН 6501169827  КПП 650101001 |  |

Утверждаю:

Генеральный директор

ООО «Жилищно-коммунальная компания». \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В.Гармаш

« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г

План мероприятий по обслуживанию и эксплуатации жилых домов

на период 2020-2021 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Адрес | Наименование мероприятий | Ответственный исполнитель |
| Поповича 96 | **Теплофикационное оборудование (жилая часть, нежилая часть).**  **Тепловой пункт (комплекс устройств**) |  |
|  | 1. Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры. 2. Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально) 3. Проверка, замена узлов и агрегатов системы 4. Чистка всех узлов и агрегатов системы 5. Контроль уровня шума циркуляционных насосов и их производительности (визуально и на слух) 6. Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем 7. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре 8. Промывка систем теплового оборудования и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию 9. Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию 10. Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка) и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию | Техник, мастер уч. сантехник  ежедневно  ежемесячно  Межотоп. сезон  ежедневно  ежедневно  ежегодно  Межотоп. сезон  Межотоп. сезон  Межотоп. сезон |
|  | Теплообменники ОТП и ГВС   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей (замена прокладок, удаление протечек и т.д.) 2. Испытание повышенным давлением внутреннего контура и сдача по акту в теплоснабжающую организацию 3. Гидропневматическая промывка пластинчатых теплообменников, химическая промывка | Межотоп. сезон  Межотоп. сезон  Межотоп. сезон |
|  | Насосы циркуляционные (ОТП и ГВС)   1. Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей 2. Контроль работоспособности регулирующих клапанов и запорной арматуры 3. Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы горячего водоснабжения, при необходимости ремонт/замена) | ежедневно  ежедневно  Межотоп. сезон |
|  | Система отопления   1. Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений 2. Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры ремонт при необходимости | ежемесячно  ежемесячно |
|  | Мониторинг системы теплоснабжения   1. Контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования дежурным персоналом (в течении смены) | ежедневно |
|  | Котлы на жидком топливе   1. Запуск и остановка котлов для приготовления горячей воды в летний период и подача отопления в дом при авариях на центральных городских сетях 2. Контроль за: работой котлов; подачей топлива; уровнем топлива в емкостях для хранения 3. Контроль за температурой и давлением теплоносителя 4. Ремонт и профилактическая чистка котлов | Межотоп. сезон и при аварии на городских сетях  Ежедневно при включеии в работу  Межотоп. сезон |
|  | 1. Частична замена водопроводной арматуры на стояках ГВС, ХВС с частичной заменой трубопроводов стояков с 1-го по 3-й этажи во 2-ом подъезде | До августа |
|  | **Водоснабжение, канализация**   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей 2. Чистка фильтров | Ежедневно  Ежегодно |
|  | Трубопровод системы водоснабжения   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей 2. Восстановление изоляции 3. Съем и учет показаний расходомеров общедомовых и квартирных | Ежедневно  Ежемесячно  Ежемесячно |
|  | Трубопроводы канализации   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей 2. Прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске 3. Проверка исправности канализационных вытяжек (фановые трубы) 4. Осмотр колодцев | Ежемесячно  Ежемесячно  Ежемесячно  Ежемесячно |
|  | Пожарные шкафы, гидранты   1. Внешний осмотр состояния пожарного шкафа, проверка состояния трубопроводов, запорной арматуры на отсутствие протечек. | Ежемесячно |
|  | 1. Ремонт канализации (увеличение угла наклона) в помещении ИТО цокольный этаж, 2-й подъезд 2. Ремонт вводного трубопровода (медная труба-пайка) в подвале 1-го подъезда | До августа  До августа |
|  | **Электрооборудование**   1. Визуальный контроль технического состояния вводных распределительных устройств, этажных электрощитов, систем подсветки, систем греющих кабелей от наледи на кровлях 2. Планово-профилактические работы вводных и этажных электрощитов, щитов управления греющими кабелями 3. Протяжка соединительных зажимов | Ежемесячно  Ежемесячно  Ежемесячно |
|  | Фасад здания   1. Ремонт водосточных труб | До сентября |
|  | **Подъезды, лестничные клетки, коридоры**   1. Осмотр, устранение неисправностей дверей, окон, запирающих устройств, доводчиков, осветительных приборов, напольного покрытия и тд. 2. Косметический ремонт вестибюлей в 1-ом и 2-ом подъездах 3. Покраска стен и потолков на лестничных маршах и коридорах с 1-го по 11-й этажи 1-й и 2-й подъезды | ежедневно  до августа  маляр до августа |
| Победы 61В | **Теплофикационное оборудование (жилая часть, нежилая часть).**  **Тепловой пункт (комплекс устройств**) |  |
|  | 1. Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры. 2. Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально) 3. Чистка всех узлов и агрегатов системы 4. Контроль уровня шума циркуляционных насосов и их производительности (визуально и на слух) 5. Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем 6. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре 7. Промывка систем теплового оборудования и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию 8. Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию 9. Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка) и сдача по Акту в теплоснабжающую организации | ежедневно  ежемесячно  Межотоп. сезон  ежедневно  ежедневно  ежемесячно  Межотоп. сезон  Межотоп. сезон  Межотоп. сезон |
|  | Теплообменники ОТП и ГВС   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей (замена прокладок, удаление протечек и т.д.) 2. Испытание повышенным давлением внутреннего контура и сдача по акту в теплоснабжающую организацию 3. Гидропневматическая промывка пластинчатых теплообменников, химическая промывка | Межотоп. сезон  Межотоп. сезон  Межотоп. сезон |
|  | Насосы циркуляционные (ОТП и ГВС)   1. Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей 2. Контроль работоспособности регулирующих клапанов и запорной арматуры 3. Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы горячего водоснабжения, при необходимости ремонт/замена) | ежедневно  ежедневно  Межотоп. сезон |
|  | Система отопления   1. Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений 2. Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры ремонт при необходимости | ежемесячно  ежемесячно |
|  | Мониторинг системы теплоснабжения   1. Контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования дежурным персоналом | ежедневно |
|  | Котлы на жидком топливе   1. Запуск и остановка котлов для приготовления горячей воды в летний период и подача отопления в дом при авариях на центральных городских сетях 2. Контроль за: работой котлов; подачей топлива; уровнем топлива в емкостях для хранения 3. Контроль за температурой и давлением теплоносителя 4. Ремонт и профилактическая чистка котлов 5. Монтаж топливных расходомеров на котлы и авар.дизель-генератор | Межотоп. сезон и при аварии на городских сетях  Ежедневно при включении в работу  Межотоп. сезон  До июня |
|  | 1. Ремонт трубопровода диаметр 50 розлива горячего водоснабжения в цокольном этаже до соединения с стояками (40 метров) 2. Замена стояков отопления и горячего водоснабжения по всему дому (12 шт.), системы дренажа с маталлопропилена на сварные полипропиленовые трубы | До октября  До ноября |
|  | **Водоснабжение, канализация**   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей 2. Чистка фильтров | Ежедневно  Ежегодно |
|  | Трубопровод системы водоснабжения   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей 2. Восстановление изоляции 3. Съем и учет показаний расходомеров общедомовых и квартирных | Ежедневно  Ежемесячно  Ежемесячно |
|  | Трубопроводы канализации   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей 2. Прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске 3. Проверка исправности канализационных фановых вытяжек 4. Осмотр, ремонт колодцев | ежемесячно  ежемесячно  ежемесячно  ежемесячно |
|  | 1. Ремонт трубопровода диаметр 50 розлива холодного водоснабжения в цокольном этаже до соединения с стояками (40 метров) 2. Установка фильтра на вводном трубопроводе холодной воды от центральной городской системы | 1 квартал  1 квартал |
|  | Пожарные шкафы, гидранты   1. Внешний осмотр состояния пожарного шкафа, проверка состояния трубопроводов, запорной арматуры, выявление и устранение протечек | ежемесячно |
|  | **Установка повышения давления водоснабжения**   1. Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установки управления насосов 2. Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств 3. Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей насосов 4. Контроль за работой щита управления насосами 5. Перевод управления насосами из автоматического в ручной режим и наоборот (проверка сработки) | ежедневно  ежемесячно  ежедневно  ежедневно  ежемесячно |
|  |  |  |
|  | **Электрооборудование**   1. Визуальный контроль технического состояния вводных распределительных устройств, этажных электрощитов, систем подсветки, систем греющих кабелей от наледи на кровлях 2. Планово-профилактические работы вводных и этажных электрощитов, щитов управления греющими кабелями 3. Протяжка соединительных зажимов | Ежемесячно  Ежемесячно  Ежемесячно |
|  |  |  |
|  | **Подъезды, лестничные клетки, коридоры**   1. Осмотр, устранение неисправностей дверей, окон, запирающих устройств, доводчиков, осветительных приборов, напольного покрытия и тд. 2. Косметический ремонт вестибюля в подъезде 3. Покраска стен и потолков на лестничных маршах и коридорах с 1-го по 11-й этажи 4. Ремонт потолка, стен в санузле нежилого помещения в мансардном этаже | ежедневно  маляр до ноября  маляр до декабря  маляр до декабря |
|  |  |  |
| Победы 59 | **Теплофикационное оборудование (жилая часть, нежилая часть).**  **Тепловой пункт (комплекс устройств**) |  |
|  | 1. Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры. 2. Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально) 3. Чистка всех узлов и агрегатов системы 4. Контроль уровня шума циркуляционных насосов и их производительности (визуально и на слух) 5. Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем 6. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре 7. Промывка систем теплового оборудования и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию 8. Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию 9. Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка) и сдача по Акту в теплоснабжающую организации | ежедневно  ежемесячно  межотоп. сезон  ежедневно  ежедневно  ежемесячно  межотоп. сезон  межотоп. сезон  межотоп. сезон |
|  | Теплообменники ОТП и ГВС   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей (замена прокладок, удаление протечек и т.д.) 2. Испытание повышенным давлением внутреннего контура и сдача по акту в теплоснабжающую организацию 3. Гидропневматическая промывка пластинчатых теплообменников, химическая промывка | межотоп. сезон  межотоп. сезон  межотоп. сезон |
|  | Насосы циркуляционные (ОТП и ГВС)   1. Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей 2. Контроль работоспособности регулирующих клапанов и запорной арматуры 3. Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы горячего водоснабжения, при необходимости ремонт/замена) | ежедневно  ежедневно  межотоп. сезон |
|  | Система отопления   1. Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений 2. Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры ремонт при необходимости | ежемесячно  ежемесячно |
|  | 1. Ремонт стояка подъездного отопления 3-го подъезда (нет циркуляции) | До июня |
|  | Мониторинг системы теплоснабжения   1. Контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования дежурным персоналом (в течении смены) | ежедневно |
|  | **Общеобменная вентиляция**  **Приточно-вытяжная система вентиляции технических помещений, подземной парковки**   1. Контроль состояния фильтрующих вставок, чистка, при необходимости замена 2. Выявление и устранение неплотностей в вентиляционных каналах, шахтах 3. Контроль за работой щитов управления системы вентиляции 4. Перенастройка режимов вентиляции в летний и зимний периоды | ежеквартально  ежемесячно  ежедневно  до июня / до октября |
|  | **Электрические котлы для приготовления горячей воды в летний период**   1. Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установки для приготовления горячей воды 2. Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств 3. Контроль за работой щита управления установки для приготовления горячей воды 4. Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей 5. Поверка контрольно-измерительных приборов 6. Контроль работоспособности регулирующих клапанов и запорной арматуры | Регламент будет разработан после проектирования и монтажа котлов. |
|  |  |  |
|  | **Водоснабжение, канализация**   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей 2. Чистка фильтров | Ежедневно  ежегодно |
|  | Трубопровод системы водоснабжения   1. Осмотр и устранение видимых | Ежедневно |
|  | Трубопроводы канализации   1. Осмотр и устранение видимых неисправностей 2. Прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске 3. Проверка исправности канализационных фановых вытяжек. 4. Осмотр уличных колодцев | ежедневно  ежемесячно  ежемесячно  ежемесячно |
|  | Пожарные шкафы, гидранты   1. Внешний осмотр состояния пожарного шкафа, проверка состояния трубопроводов, запорной арматуры, устранение неисправностей | ежемесячно |
|  | **Установка повышения давления водоснабжения**   1. Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установки управления насосов 2. Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств 3. Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей насосов 4. Контроль за работой щита управления насосами | ежедневно  ежемесячно  ежемесячно  ежедневно |
|  |  |  |
|  | **Электрооборудование**   1. Визуальный контроль технического состояния вводных распределительных устройств, этажных электрощитов, систем подсветки. 2. Осмотр греющего кабеля (обогрев периметра кровли, водоотводных труб, придомовых ливневых лотков) 3. Планово-профилактические работы вводных и этажных электрощитов, щитов управления греющими кабелями 4. Протяжка соединительных зажимов | ежемесячно  ежемесячно  ежемесячно  ежемесячно |
|  |  |  |
|  | **Подъезды, лестничные клетки, коридоры**  Осмотр, устранение неисправностей дверей, окон, запирающих устройств, доводчиков, осветительных приборов, напольного покрытия, стен и тд. | ежедневно |

Благоустройство 2-3 квартал 2020г.

1. Ремонт и зашивка стен, восстановление откосов, ремонт и регулировка дверей и окон ПВХ, частичная замена подшивки уличных карнизов, частичный ремонт фасада.
2. Сделать плановые весенние работы по озеленению и благоустройству территории после зимнего периода.
3. Выполнить частичный ремонт бордюров и тротуаров на придомовой территории.

Зам.ген.дир. по ИТВ

ООО «Жилищно-Коммунальная Компания» В.Н.Доронин