**Общество с ограниченной**

**ответственностью**

**«Жилищно-коммунальная компания»**

|  |  |
| --- | --- |
| 693013, г. Южно-Сахалинскул. Солнечного света, д. 1тел. (4242) 450701факс (4242) 450036sekretar@strawberryhills.ruИНН 6501169827КПП 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. сантехникежедневноежемесячноМежотоп. сезонежедневноежедневноежегодноМежотоп. сезонМежотоп. сезонМежотоп. сезон |
|  | Теплообменники ОТП и ГВС1. 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. сезонМежотоп. сезонМежотоп. 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)
 | ежедневноежедневноМежотоп. сезон |
|  | Система отопления1. Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений
2. Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры ремонт при необходимости
 | ежемесячноежемесячно |
|  | Мониторинг системы теплоснабжения1. Контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования дежурным персоналом (в течении смены)
 | ежедневно |
|  | Котлы на жидком топливе1. 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 сетяхЕжедневно при включеии в работуМежотоп. 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
 | ЕжедневноЕжегодно |
|  | Трубопровод системы водоснабжения1. Осмотр и устранение видимых неисправностей
2. Восстановление изоляции
3. Съем и учет показаний расходомеров общедомовых и квартирных
 | ЕжедневноЕжемесячноЕжемесячно |
|  | Трубопроводы канализации1. Осмотр и устранение видимых неисправностей
2. Прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске
3. Проверка исправности канализационных вытяжек (фановые трубы)
4. Осмотр колодцев
 | ЕжемесячноЕжемесячноЕжемесячноЕжемесячно |
|  | Пожарные шкафы, гидранты1. 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 августаДо 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
 | ЕжемесячноЕжемесячноЕжемесячно |
|  | Фасад здания1. 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
 | ежедневнодо августамаляр 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
 | ежедневноежемесячноМежотоп. сезонежедневноежедневноежемесячноМежотоп. сезонМежотоп. сезонМежотоп. сезон |
|  | Теплообменники ОТП и ГВС1. 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. сезонМежотоп. сезонМежотоп. 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)
 | ежедневноежедневноМежотоп. сезон |
|  | Система отопления1. Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений
2. Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры ремонт при необходимости
 | ежемесячноежемесячно |
|  | Мониторинг системы теплоснабжения1. Контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования дежурным персоналом
 | ежедневно |
|  | Котлы на жидком топливе1. 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 сетяхЕжедневно при включении в работуМежотоп. сезонДо 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 октябряДо ноября |
|  | **Водоснабжение, канализация**1. Осмотр и устранение видимых неисправностей
2. Чистка фильтров
 | ЕжедневноЕжегодно |
|  | Трубопровод системы водоснабжения1. Осмотр и устранение видимых неисправностей
2. Восстановление изоляции
3. Съем и учет показаний расходомеров общедомовых и квартирных
 | ЕжедневноЕжемесячноЕжемесячно |
|  | 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
 | ежемесячноежемесячноежемесячноежемесячно |
|  | 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 квартал1 квартал |
|  | Пожарные шкафы, гидранты1. 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)
 | ежедневноежемесячноежедневноежедневноежемесячно |
|  |  |  |
|  | **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
 | ЕжемесячноЕжемесячноЕжемесячно |
|  |  |  |
|  | **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
 | ежедневномаляр до ноябрямаляр до декабрямаляр 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
 | ежедневноежемесячномежотоп. сезонежедневноежедневноежемесячномежотоп. сезонмежотоп. сезонмежотоп. сезон |
|  | Теплообменники ОТП и ГВС1. 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. сезонмежотоп. сезонмежотоп. 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)
 | ежедневноежедневномежотоп. сезон |
|  | Система отопления1. Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений
2. Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры ремонт при необходимости
 | ежемесячноежемесячно |
|  | 1. Ремонт стояка подъездного отопления 3-го подъезда (нет циркуляции)
 | До июня |
|  | Мониторинг системы теплоснабжения1. 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
 | ежеквартальноежемесячноежедневнодо 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
 | Ежедневноежегодно |
|  | Трубопровод системы водоснабжения1. Осмотр и устранение видимых
 | Ежедневно |
|  | Трубопроводы канализации1. Осмотр и устранение видимых неисправностей
2. Прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске
3. Проверка исправности канализационных фановых вытяжек.
4. Осмотр уличных колодцев
 | ежедневноежемесячноежемесячноежемесячно |
|  | Пожарные шкафы, гидранты1. 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
 | ежедневноежемесячноежемесячноежедневно |
|  |  |  |
|  | **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
 | ежемесячноежемесячноежемесячноежемесячно |
|  |  |  |
|  | **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