

**План работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые)
управляющей организацией ООО «УК «Химэнерго», с указанием периодичности и
сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении
(оказании) и о причинах отклонения от плана
на 2013 год.**

№ п/п	Системы	Составляющие		Период выполнения / сроки осуществления работ (услуг)	Сведения о выполнении / причина отклонения от плана
1. Работы, выполняемые при подготовке к весне – летнему сезону					
1	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления	После окончания отопительного периода, график	Выполнено / отклонений нет
2		Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год 01.02 – 01.04	Выполнено / отклонений нет
3			Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	01.05 – 15.05	Выполнено / отклонений нет
4		Водоснабжение и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы	до 01.06	Выполнено / отклонений нет
5			Ревизия сетей ХВС и запорной арматуры	График	Выполнено / отклонений нет
6	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30.03	Выполнено / отклонений нет
7		Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До 30.03, по мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
8		Окна и двери	Работы по снятию пружин на входных дверях (при необходимости)	До 15.05.	Выполнено / отклонений нет
2. Работы, выполняемые при подготовке к осени – зимнему периоду					
9	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	01.05 – 15.08	Выполнено / отклонений нет
10			Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	15.05 – 15.08, по мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
11			Ревизия вентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	1 раз в год	Выполнено / отклонений нет

№ п/п	Системы	Составляющие	Период выполнения / сроки осуществления работ (услуг)	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана
12	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидropневматической промывки центральных трубопроводов системы без разбора ее элементов в соответствии с «Правилами технической эксплуатации теплопотребляющих энергоустановок»	15.05 – 15.07, график 1 раз в 2 года (совместно с транспортирующей организацией) и после ремонта системы	Выполнено / отклонений нет
13			Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации теплопотребляющих энергоустановок», а также требованиями энергоснабжающей организации	15.05 – 15.07, график (совместно с транспортирующей организацией)	Выполнено / отклонений нет
14		Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам подающего и циркуляционного трубопроводов	15.05 – 15.07, график (совместно с транспортирующей организацией)	Выполнено / отклонений нет
15		Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно – регулировочной арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	15.05 – 15.08 в соответствии с графиком ППР и по мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
16			Врезка штуцеров, воздушников, гильз в систему, заливка масла в гильзы (при необходимости)	15.05 – 15.08 в соответствии с графиком ППР и по мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
17			Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотность закрытия), замена фланцевых соединений по всей системе	15.05 – 15.08 (при необходимости)	Выполнено / отклонений нет
18			Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	15.05 – 15.08 в соответствии с графиком ППР	Выполнено / отклонений нет
19			Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	1 раз в год до 01.09
20		Ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	01.05 – 15.05 и по мере необходимости	Выполнено / отклонений нет

№ п/п	Системы	Составляющие	Период выполнения / сроки осуществления работ (услуг)	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана
21	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно	Выполнено / отклонений нет
22		Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	15.05 – 01.09	Выполнено / отклонений нет
23		Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	15.05 – 01.09	Выполнено / отклонений нет
24		Лестничные марши	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	15.05 – 01.09	Выполнено / отклонений нет
25		Двери	Работы по установке пружин на входных дверях	01.10 – 30.10	Выполнено / отклонений нет
26			Ремонт и укрепление входных дверей	15.05 – 15.09.	Выполнено / отклонений нет
27		Окна	Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	01.10 – 30.10	Выполнено / отклонений нет

3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года

28	Строительные конструкции	Фундаменты	Восстановление поврежденных участков фундаментов (при выявлении дефектов и разрушений, следствием которых может быть потеря эксплуатационной надежности фундаментов); восстановление вентиляционных продухов (закрепление (ремонт) стенок по периметру, устройство жалюзийных решеток); частичный ремонт отмостки (участки примыкания к наружным стенам, просевшие участки); ремонт входов в подвалы (частичный ремонт лестниц, штукатурного слоя стен и потолков)	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
29		Стены и фасады	Восстановление выкрошившихся швов (герметизация стыков); ремонт фасадов отдельными местами (при опасности разрушения ограждающих несущих (ненесущих) конструкций дома)	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет

№ п/п	Системы	Составляющие	Период выполнения / сроки осуществления работ (услуг)	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана
30	Строительные конструкции	Перекрытия	Частичная смена, укрепление отдельных элементов деревянных перекрытий; заделка отдельных швов и мелких трещин бетонных перекрытий в помещении чердака	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
31		Крыши	Замена (усиление) элементов деревянной стропильной системы; устранение неисправностей, асбестоцементных и других кровель, ремонт (восстановление) гидроизоляции, теплоизоляции на отдельных участках; частичная замена и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
32		Оконные и дверные заполнения	Смена (укрепление) отдельных элементов оконных и дверных заполнений, устройство жалюзийных решеток на окна подвальных помещений	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
33		Межквартир – ные перегородки	Усиление, смена отдельных участков	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
34		Лестницы, козырьки над входами в подъезды (по проекту строительства)	Восстановление, частичная замена элементов, несущих конструкций	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
35		Полы	Частичная замена деревянных полов, восстановление отдельных участков бетонных полов в местах общего пользования	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
36		Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, в других общедомовых вспомогательных и технических помещениях (при обнаружении дефектов и разрушений, являющихся опасными для проживающих)	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
37		Инженерные коммуникации	Вентиляция	Устранение неплотностей вентиляционных коробов; ремонт (замена) поврежденных оголовков вент/каналов	1 раз в год
38	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации		Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц	Выполнено / отклонений нет
39	Система отопления		Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления. Замена отдельных участков теплоизоляции трубопроводов	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет

№ п/п	Системы	Составляющие	Период выполнения / сроки осуществления работ (услуг)	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана	Сведения о выполнении / причина отклонение от плана
40	Инженерные коммуникации	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях	По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
41		Электроснаб – жение и электротехни – ческие устройства	Замена и восстановление работоспособности отдельных участков, элементов или частей элементов внутренних систем электроснабжения дома (за исключением внутриквартирных сетей, устройств и приборов)	Постоянно	Выполнено / отклонений нет
4. Содержание придомовой территории и мест общего пользования					
42	Влажное подметание лестничных площадок и маршей			1 раз в неделю	Выполнено / отклонений нет
43	Уборка и очистка придомовой территории			Постоянно	Выполнено / отклонений нет
44	Дератизация и дезинсекция			По графику	Выполнено / отклонений нет
45	Сбор и вывоз бытовых отходов			Ежедневно	Выполнено / отклонений нет
46	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора			По графику	Выполнено / отклонений нет
5. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом					
47	Заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями			Постоянно	Выполнено / отклонений нет
48	Начисление платежей за жилищно – коммунальные и прочие услуги			Ежемесячно до 25 числа	Выполнено / отклонений нет
49	Приём и рассмотрение обращений от собственников, нанимателей и арендаторов помещений			Первый и третий понедельник месяца	Выполнено / отклонений нет
50	Взыскание в судебном порядке задолженностей за ЖКУ с собственников, нанимателей и арендаторов помещений			Постоянно	Выполнено / отклонений нет
51	Проведение перерасчетов, связанных с не полностью или некачественно оказанными услугами по содержанию и ремонту общего имущества или коммунальными услугами			По мере необходимости	Выполнено / отклонений нет
6. Иные работы, связанные с выполнением договора управления					
52	Круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание			Постоянно	Выполнено / отклонений нет
53	Снятие показаний и формирование баз данных по общедомовым приборам учёта			Ежемесячно, по графику	Выполнено / отклонений нет
54	Сбор показаний и формирование баз данных по индивидуальным приборам учёта			Ежемесячно, по графику	Выполнено / отклонений нет

Указанный перечень работ составлен в соответствии с Федеральным законодательством, нормативными актами, регламентирующими работы по содержанию и текущему ремонту, с учётом приложения к договору управления.

Меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией:

ООО «Управляющая компания «Химэнерго»» для проведения работ отбирает организации, предлагающие наименьшую цену на материалы. При проведении работ подрядчиками, отбираются организации, предлагающие наименьшую цену работ.

Указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг):

Выбор конкретных работ (услуг) определяется на основании весеннего и осеннего осмотра многоквартирного дома с составлением соответствующего акта.

Гарантийный срок на выполненные работы устанавливается в соответствии с Федеральным законодательством, нормативными актами РФ или предлагается Управляющей организацией:

Общий срок предъявления претензий по качеству выполненных работ составляет два года с момента приемки выполненных работ председателем совета многоквартирного дома.

Планирование затрат на работы по содержанию и текущему ремонту производится с учётом тарифа по указанной статье, утверждаемого Администрацией города Нижний Тагил.

Фактические затраты по статьям «содержание и текущий ремонт» и «капитальный ремонт» по каждому конкретному дому приведены в ежегодном отчёте Управляющей организации, который предоставляется собственникам в течение первого квартала года, следующего за отчётным.

Работы капитального характера производятся по решению общего собрания собственников жилых помещений, при наличии средств, накопленных по статье «капитальный ремонт».