

Годовой план содержания и ремонта		
Общего имущества в многоквартирном доме		
с нежилыми помещениями и подземным паркингом		
по адресу: г. Москва, Октябрьский пер., 9		
на 2021 год		
1	Электрооборудование	
1.1	Вводное распределительное устройство (ВУ, ВРУ и ГРЩ)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
1.1.1	Контроль параметров сети (по встроенным приборам), работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении, состояния индикаторов и датчиков. Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/мес
1.1.2	Уборка помещения. Осмотр средств защиты (перчатки д/э, ковры д/э, очки и т.д. по перечню)	1/квартал
1.1.3	Устранение загрязнений щитов	2/год
1.1.4	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем), протоколирование. Мониторинг скрытых неисправностей	1/мес
1.1.5	Протяжка соединительных зажимов	1/год
1.1.6	Проверка состояния предохранительных разъединителей	1/год
1.1.7	Протоколирование основных показаний	1/мес
1.1.8	Поверка перчаток д/э, ковров д/э, ботов д/э	1/год
1.1.9	Маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ	1/год
1.1.10	Планово-профилактические работы вводных электрощитов с учетом замечаний технических отчетов	1/год
1.1.11	Визуальный контроль технического состояния электрощитовой	1/день
1.1.12	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
1.2	ЩС, ЩА, ЩО проектные (щиты силовые, автоматики и освещения)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
1.2.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/мес
1.2.2	Устранение загрязнений электрощитов	2/год
1.2.3	Осмотр открытых заземляющих устройств	2/год
1.2.4	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов (бесконтактным измерителем)	2/год
1.2.5	Протяжка соединительных зажимов	1/год
1.2.6	Очистка от мусора	2/год
1.2.7	Закрытие электрощитов и коробов на запирающие устройства после открытия	1/мес
1.2.8	Проверка функционирования электронных и электромагнитных устройств (таймеров, датчиков, реле, пускателей и т.д.), при необходимости регулировка, чистка	2/год
1.2.9	Маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ	1/год

1.2.1 0	Планово-профилактические работы в квартирных электрощитках (согласно акту разграничения) с учетом замечаний технических отчетов	1/год
1.2.1 1	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
1.3	Электропроводка по проекту, включая установочные аппараты (розетки, выключатели)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
1.3.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей (открытой электропроводки)	4/год
1.3.2	Осмотр корпусов аппаратов на наличие повреждений и загрязнений, устранение выявленных нарушений	1/мес
1.3.3	Поверка маркировки токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных аппаратов в соответствии ПУЭ	1/год
1.3.4	Проведение работ по замеру сопротивления изоляции гаража	согл.регл.
1.3.5	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
1.4	Внутреннее освещение проектное (технических помещений, лестничных маршей, этажных холлов, лифтовых холлов, подземного гаража, технических этажей)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
1.4.1	Осмотр светильников и устранение неисправностей	1/день
1.4.2	Устранение неисправностей светильников	по мере необходимости
1.4.3	Измерение сопротивления изоляции электропроводки	1/3год
1.4.4	Проверка узлов крепления, подвеса (визуальный осмотр)	1/год
1.4.5	Чистка светильников на высоте до 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	2/год
1.4.6	Чистка светильников на высоте свыше 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	2/год
1.4.7	Смена автоматов, переключателей пакетных, устройство защитного отключения, ревизия выключателей	по мере необходимости
1.4.8	Замена люминисцентных ламп и др.	по мере необходимости
1.4.9	Замена ламп накаливания	по мере необходимости
1.4.1 0	Замена/ремонт розеток, выключателей	по мере необходимости
1.4.1 1	Осуществление мероприятий по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, повышение сроков службы электрооборудования и электрических сетей	2/год
1.4.1 2	Утилизация ламп	1/год
1.4.1 3	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
1.5	Аварийное освещение (эвакуационные выходы)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
1.5.1	Осмотр светильников и устранение видимых неисправностей	1/день
1.5.2	Осмотр и чистка аккумуляторных батарей	4/год
1.5.3	Проверка срабатывания включения при отключении рабочего освещения, замена (при необходимости) ламп, стартеров, электронных ПРА, элементов питания	2/год

1.5.4	Чистка светильников на высоте до 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	3/год
1.5.5	Чистка светильников на высоте свыше 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	1/год
1.5.6	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
1.6	Наружное освещение (освещение домового знака, пожарных указателей, проектные светильники центрального входа и въезда в гараж)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
1.6.1	Осмотр светильников и устранение видимых неисправностей (замена ламп, стартеров и т.д.)	1/день
1.6.2	Измерение сопротивления изоляции электропроводки	1/3год
1.6.3	Чистка светильников, проверка надежности креплений, герметичности уплотнителей (обязательно при замене ламп или ремонте)	2/год
1.6.4	Проверка функционирования автоматики вкл/выкл (в светлое время суток)	1/мес
1.6.5	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
1.7	Система заземления	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
1.7.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/мес
1.7.2	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
1.8	Измерения и испытания параметров электроустановок потребителя согласно акту разграничения ответственности	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
1.8.1	Измерения сопротивления изоляции кабелей силовых и осветительных электропроводок. Проверка наличия цепей между заземлителями и заземляемыми элементами (состояние заземляющей электропроводки)	1/3год
1.8.2	Проверка цепи «фазы - ноль»	1/3год
1.8.3	Проверка срабатывания устройства защитного отключения (УЗО)	1/3год
1.8.4	Протоколирование испытаний согласно утвержденной форме Энергонадзора	1/3год
2	Вентиляция	Плановая периодичность проведения работ
	Общеобменная вентиляция жилой части. Приточно-вытяжная вентиляция подземного гаража	
№	Наименование работ	
2.1	Осмотр и устранение всех выявленных неисправностей системы	1/мес
2.2	Уборка вентиляционного оборудования, помещения венткамеры	3/год
2.3	Контроль состояния фильтрующих вставок, при необходимости замена	4/год
2.4	Ремонт/замена/чистка вытяжных решеток и их надежное крепление	2/год
2.5	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, шахтах	1/полгода
2.6	Устранение зазоров в каналах	по мере необходимости
2.7	Устранение неисправностей в вытяжных шахтах, зонтах над шахтами	2/год
2.8	Ремонт/покраска помещения	по мере необходимости
2.9	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
3	Отопление	Плановая периодичность
	Теплофикационное оборудование	
3.1	Индивидуальный тепловой пункт (комплекс устройств)	

№	Наименование работ	проведения работ
3.1.1	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры	1/день
3.1.2	Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально)	1/мес
3.1.3	Ремонт помещения	по мере необходимости
3.1.4	Уборка помещения теплового пункта	4/год
3.1.5	Чистка всех узлов и агрегатов системы, восстановление маркировки трубопроводов и оборудования	1/год
3.1.6	Осмотр расширительного бака, контроль давления в баке по манометру, устранение видимых неисправностей	2/год
3.1.7	Контроль уровня шума циркуляционных насосов и их производительности (визуально и на слух)	1/день
3.1.8	Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем	1/день
3.1.9	Чистка контрольно-измерительных приборов	2/год
3.1.10	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	по мере необходимости
3.1.11	Подкраска труб и оборудования	1/год
3.1.12	Промывка систем теплового оборудования	1/год
3.1.13	Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1/год
3.1.14	Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка) и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию	1/год
3.1.15	Протяжка всех электрических соединений	2/год
3.1.16	Протоколирование основных показаний (контроль за регулированием отпуска теплоты по утвержденному температурному графику, соблюдение температурного графика)	1/мес
3.1.17	Настройка и коррекция графиков отопления индивидуального теплового пункта	по мере необходимости
3.1.18	Протоколирование основных показаний теплосчетчиков	1/мес
3.1.19	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
3.2	Теплообменники ОТП и ГВС	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
3.2.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей (замена прокладок, удаление протечек)	1/день
3.2.2	Контроль за накипеобразованием (по манометрам) пластинчатых теплообменников	1/год
3.2.3	Чистка наружной поверхности	4/год
3.2.4	Испытание повышенным давлением внутреннего контура и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1/год

3.2.5	Гидропневматическая промывка пластинчатых теплообменников	согл.инстр. 1/5лет
3.2.6	Документальное оформление выполненных работ	1/мес
3.3	Насосы циркуляционные (ОТП и ГВС)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
3.3.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/день
3.3.2	Проверка уровня шума насосов и их производительности	2/год
3.3.3	Смазка подшипников (согласно инструкции завода-изготовителя)	1/мес
3.3.4	Удаление загрязнений, следов каррозии (подкраска при необходимости)	1/мес
3.3.5	Протоколирование основных показаний теплосчетчиков	1/мес
3.3.6	Документальное оформление выполненных работ	1/мес
3.4	Система горячего водоснабжения (вне теплового пункта)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
3.4.1	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей	1/мес
3.4.2	Восстановление изоляции	по мере необходимости
3.4.3	Чистка всех узлов системы	1/мес
3.4.4	Контроль работоспособности регулирующих клапанов и запорной арматуры	1/мес
3.4.5	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы горячего водоснабжения, при необходимости ремонт/замена) и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию	1/год
3.4.6	Смена прокладок у водоразворной и водозапорной арматуры, по мере необходимости	1/год
3.4.7	Набивка сальников у водоразворной и водозапорной арматуры	1/год
3.4.8	Протоколирование показаний холодной воды для системы горячего водоснабжения	1/мес
3.4.9	Документальное оформление выполненных работ	1/мес
3.5	Система отопления проектная	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
3.5.1	Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений	1/день
3.5.2	Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры	1/год
3.5.3	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию	1/год
3.5.4	Восстановление тепловой изоляции	по мере необходимости
3.5.5	Документальное оформление выполненных работ	1/мес
3.6	Мониторинг системы теплоснабжения	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
3.6.1	Контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования дежурным персоналом (в течении смены)	1/день
3.6.2	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению

4	Хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация	
4.1	Установка повышения давления	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
4.1.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установки управления насосов	1/день
4.1.2	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств	1/мес
4.1.3	Проверка общего технического состояния	1/нед
4.1.4	Проверка уровня шума насосов и их производительности (визуально и на слух)	1/нед
4.1.5	Измерение температуры электрических контактов (бесконтактным измерителем)	2/год
4.1.6	Чистка всех узлов и агрегатов	2/год
4.1.7	Протяжка электрических соединений установки управления насосов	1/3 года
4.1.8	Протяжка электрических соединений насосов	1/год
4.1.9	Окраска помещения насосной станции	1/3 года
4.1.10	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
4.2	Трубопровод системы водоснабжения	
№	Наименование работ	Плановая периодичность проведения работ
4.2.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей (чистка, подкраска)	
4.2.2	Восстановление изоляции	по мере необходимости
4.2.3	Протоколирование показаний расходомера	1/мес
4.2.4	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
4.3	Санитарно-техническое оборудование на -1, 1 и 15 эт.	
№	Наименование работ	Плановая периодичность проведения работ
4.3.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей (подтекания, коррозия, механические повреждения, засоры)	
4.3.2	Контроль работоспособности запорной арматуры (включением/выключением)	1/год
4.3.3	Набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры	1/год
4.3.4	Ремонт смывных бачков со сменой шаровых кранов, груш, поплавков	по мере необходимости
4.3.5	Регулировка смывных бачков с устранением утечек	по мере необходимости
4.3.6	Смена манжет у унитазов	по мере необходимости
4.3.7	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
4.4	Трубопроводы удаления канализационных и ливневых стоков	
№	Наименование работ	Плановая периодичность проведения работ
4.4.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей	
4.4.2	Прочистка с ершением внутренней канализации до колодца на выпуске, включая сифоны сантехприборов	1/год
4.4.3	Проверка внутреннего водостока	1/мес
4.4.4	Проверка исправности канализационных вытяжек	1/год

4.4.5	Ремонт повреждений водоотвода, воронок и пр.	по мере необходимости
4.4.6	Осмотр колодцев	2/год
4.4.7	Документальное оформление выполненных работ	по выполнению
5	Система пожаротушения	Плановая периодичность проведения работ
5.1	Станция пожаротушения (жилая и нежилая часть)	
№	Наименование работ	
5.1.1	Внешний осмотр технологической части (трубопроводы, запорная арматура, насосы и т.д.)	1/мес
5.1.2	Внешний осмотр сигнализационной части - приемно-контрольных приборов (устройств), сигнализации, извещателей и т.д.	1/мес
5.1.3	Контроль рабочего положения запорной арматуры, давление в сети	1/мес
5.1.4	Контроль основного и резервного источников питания, замена аккумуляторных батарей (по мере необходимости), проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	1/мес
5.1.5	Проверка работоспособности составных частей (технологической, электротехнической, сигнализационной)	1/мес
5.1.6	Профилактические работы (уборка, чистка, смазка и т.д.)	1/год
5.1.7	Проверка работоспособности установки в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	1/мес
5.1.8	Проверка контрольно-измерительных приборов	1/мес
5.1.9	Документальное оформление выполненных работ (журнал ТО и ППР)	по выполнению
5.2	Спринклерная, дренчерная установка (подземный гараж)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
5.2.1	Внешний осмотр состояния резервного ввода воды (резервного запаса воды)	
5.2.2	Проверка функционирования системы подкачки воды и перелива	1/мес
5.2.3	Внешний осмотр и проверка общего технического состояния спринклерной установки	1/мес
5.2.4	Проверка давления в системе (давления в сети)	1/день
5.2.5	Проверка функционирования спринклерных насосов	2/год
5.2.6	Проверка наличия воды в насосах и системе	1/мес
5.2.7	Контроль отсутствия течей	1/мес
5.2.8	Проверка наличия смазки и замена при необходимости	2/год
5.2.9	Наружная чистка насоса поддержания давления	1/мес
5.2.10	Внешний осмотр звонка аварийной сигнализации	1/мес
5.2.11	Проверка исправности обратных клапанов	1/мес
5.2.12	Проверка контрольно-измерительных приборов	1/год
5.2.13	Внешний осмотр щитов управления	1/мес
5.2.14	Проверка основного и аварийного электропитания	1/мес
5.2.15	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1/год
5.2.16	Внешний осмотр трубопроводов	2/год

5.2.1 7	Внешний осмотр спринклеров	1/год
5.2.1 8	Комплексная проверка установки	1/5лет
5.2.1 9	Документальное оформление выполненных работ (журнал ТО и ППР)	по выполнению
5.3	Пожарные шкафы, гидранты жилой части здания (дом) и нежилой части здания (гараж)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
5.3.1	Внешний осмотр состояния пожарного шкафа, наличие целой пломбы, устранение нарушений	4/год
5.3.2	Чистка ПШ, проверка комплектности, перемотка пожарных рукавов	1/год
5.3.3	Проверка на исправность водовыпуски системы пожарных гидрантов	1/год
5.3.4	Гидравлические испытания трубопроводов на герметичность	1/год
5.3.5	Предоставление инструкций по эксплуатации обслуживаемых систем	по мере необходимости
5.3.6	Документальное оформление выполненных работ (журнал ТО и ППР)	по выполнению
5.4	Огнетушители жилой части здания (дом) и нежилой части здания (гараж)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
5.4.1	Проверка соответствия расположения (и типа) огнетушителей с планом их установки (наличия целой пломбы на ПШ)	1/год
5.4.2	Осмотр и устранение видимых неисправностей (механические повреждения, наличие инвентарного номера, паспорта)	1/год
5.4.3	Проверка веса заряда (взвешиванием) и на основании показаний монометров	1/год
5.4.4	Документальное оформление выполненных работ (журнал ТО и ППР)	по выполнению
5.5	Клапана дымоудаления	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
5.5.1	Осмотр и устранение неисправностей клапанов дымоудаления (загрязнения, механические повреждения, коррозия и т.д.)	1/мес
5.5.2	Проверка работоспособности клапанов дымоудаления (контакт. расцепляющее устройство), очистка от загрязнений, устранение видимых неисправностей	2/год
5.5.3	Документальное оформление выполненных работ (журнал ТО и ППР)	по выполнению
5.6	Система противодымной защиты (включая систему дымоудаление, систему подпора воздуха и систему автоматики)	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
5.6.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей центральной станции	1/мес
5.6.2	Осмотр защитных решеток, очистка от загрязнений, ржавчины, крепление крепежа	2/год
5.6.3	Чистка центральной станции	2/год
5.6.4	Чистка воздухораспределительных устройств	2/год
5.6.5	Проверка на целостность гибких соединений, надежность их креплений	1/год
5.6.6	Проверка основного и аварийного электропитания	1/мес
5.6.7	Проверка наличия заземления	4/год
5.6.8	Проверка работоспособности управляющего модуля	4/год
5.6.9	Проверка работоспособности системы ручного пуска	4/год

5.6.1 0	Проверка на функционирование устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов	2/год
5.6.1 1	Чистка срабатывающих и обратных механизмов огнезадерживающих клапанов	2/год
5.6.1 2	Проверка общего технического состояния вентиляторов	2/год
5.6.1 3	Осмотр и чистка вентиляторов	1/год
5.6.1 4	Проверка подшипников вентиляторов, при необходимости их смазка или замена	1/год
5.6.1 5	Проверка всех точек крепления вентиляторов, протяжка	2/год
5.6.1 6	Проверка всех точек крепления электродвигателей	2/год
5.6.1 7	Протяжка электрических соединений электродвигателей	1/год
5.6.1 8	Профилактические работы (чистка, смазка, продувка датчиков и т.д.)	1/год
5.6.1 9	Проверка работоспособности электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода	4/год
5.6.2 0	Обновление инструкций по эксплуатации обслуживаемых систем	1/2 года
5.6.2 1	Документальное оформление выполненных работ (журнал ТО и ППР)	по выполнению
5.7	Система пожарной сигнализации и оповещения	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
5.7.1	Внешний осмотр составных частей системы - станции, модулей, датчиков на предмет выявления механических повреждений. Проверка прочности креплений и соединений	1/мес
5.7.2	Проверка работоспособности составных частей установки	1/мес
5.7.3	Проверка работоспособности пожарной сигнализации в тестовом режиме	1/мес
5.7.4	Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	1/мес
5.7.5	Комплексная проверка системы пожарной сигнализации	2/год
5.7.6	Документальное оформление выполненных работ (журнал ТО и ППР установок пожарной автоматики)	по выполнению
6	Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования, входящих в состав общего имущества МКД	Плановая периодичность проведения работ
№	Наименование работ	
6.1	Техническое освидетельствование лифтов	1/год
6.2	Проведение профилактических ремонтов по договору	по мере необходимости
6.3	Аварийно-техническое обслуживание	по мере необходимости
6.4	Проведение ремонтов по отдельной смете	по мере необходимости
6.5	Документальное оформление выполненных работ (журнал ТО и ППР)	по выполнению

Управляющий Болдин В.А.

Председатель ТСМ  Мзачев Д.Ф.