

**Перечень планируемых мероприятий ООО «Управляющая компания «Алмаз»
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу:
Константиновский пр., дом 23, литер А на 2022 год.**

Все планируемые мероприятия выполняются в соответствии с техническим регламентом, техническим заданием и комплексом необходимых для эксплуатации объекта работ, в том числе приведенных в настоящей таблице.

№ п/п	Наименование работ	Состав/объем работ	Периодичность выполнения
Работы по содержанию и ремонту общего имущества:			
1.	Влажная уборка главного входа	В объеме технического задания.	3 раз в день
2.	Влажная уборка в помещениях технической зоны	В объеме технического задания.	1 раз в неделю
3.	Влажная уборка в технических помещениях паркинга и 1-го этажа	В объеме технического задания.	3 раз в неделю
4.	Влажная уборка коридоров эвакуационных выходов 1-го этажа	В объеме технического задания.	1 раз в день
5.	Влажная уборка атриума	В объеме технического задания.	3 раза в день
6.	Влажная уборка фитнеса	В объеме технического задания.	1 раз в день
7.	Влажная уборка лифтов	В объеме технического задания.	2 раза в день
8.	Влажная уборка лифтовых холлов	В объеме технического задания	1 раз в день
9.	Влажная уборка лестниц и лестничных площадок в корпусах	В объеме технического задания	1 раз в день
10.	Мойка остекления и металлоконструкций лифтовых шахт	В объеме технического задания.	1 раз в 6 месяцев
11.	Мойка фасадов и светопрозрачной конструкции кровли атриума внутри	В объеме технического задания.	1 раз в год
12.	Помывка остекления атриума зимнего сада снаружи	В объеме технического задания	1 раз в 2 недели
13.	Мойка витражей остекления лестничных маршей с внутренней стороны	В объеме технического задания.	1 раз в 6 месяцев
14.	Уборка паркинга	В объеме технического задания.	1 раз в день
15.	Обслуживание грязесборных ковров	В объеме технического задания.	1 раз в 2 недели
16.	Обслуживание зеленых насаждений зимнего сада и на открытых площадях комплекса	Зимний сад - в объеме технического задания. Газоны и цветники - в объеме технического задания. Твердые покрытия - в объеме технического задания.	ежедневно, в течении дня по мере необходимости по мере необходимости
17.	Восстановление лакокрасочного настенного покрытия в технических помещениях и колясочных	По дефектным ведомостям	апрель 2022
18.	Восстановление плиточного напольного покрытия эвакуационного выхода 4 башни.	По дефектным ведомостям.	Июль 2022
19.	Покраска ограждения территории	В объеме технического задания.	июнь 2022
20.	Покраска входных дверей эвак. выходов	В объеме технического задания.	май-июнь 2022
22.	Восстановление лакокрасочного покрытия на стенах лестничных маршей 1 башни.	По дефектным ведомостям.	Май 2022
23.	Восстановление лакокрасочного покрытия дверей в паркинг из лифтовых холлов башен.	По дефектным ведомостям.	апрель 2022
24.	Косметический ремонт стен ЛК корпусов.	По дефектным ведомостям	Июль 2022
25.	Чистка вентканалов	В объеме технического задания	Август 2022
26.	Восстановление и нанесение нового латексного покрытия внизу стен и колонн в паркинге	По дефектным ведомостям	Май 2022
27.	Замена потолка проезд между 2,3	По дефектным ведомостям	Ноябрь 2022

	башнями паркинг		
28.	Косметический ремонт стен паркинга.	По дефектным ведомостям	Июнь -сентябрь 2022
29.	Поднятие уровня асфальтового покрытия перед въездом в комплекс		Июль 2022
30.	Дополнительно	Дополнительный фундамент откатных ворот	Июль 2022
31.		Закупка поломочной машины или замена аккумуляторов	Июнь -сентябрь 2022
32.		Разработка и монтаж системы жидкостного подогрева брусчатки главного входа	Июнь -сентябрь 2022
33.		Монтаж антиприсадочных шипов на кровле корпусов, установка отпугивающих птиц элементов.	Июнь -сентябрь 2022
34.		Восстановление редуктора системы движения портала обслуживания атриума.	Июнь -сентябрь 2022
35.		Проведение ТО и испытаний системы обслуживания фасадов, лестниц для доступа альпинистов.	Июнь -сентябрь 2022
Работы по содержанию придомовой территории:			
1.	Работы в холодный период года	Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	при необходимости, но не реже 1 раза в неделю
2.	Работы в холодный период года	Сдвигание свежеснежавшего снега и очистка территории от снега при снегопаде.	1 раз в сутки или по необходимости
3.	Работы в холодный период года	Сдвигка и подметание снега наносного происхождения при отсутствии снегопадов или подметание территорий, свободных от снежного покрова.	1 раз в сутки или по необходимости
4.	Работы в холодный период года	Очистка территории от наледи и льда.	1 раз в сутки или по необходимости
5.	Работы в холодный период года	Посыпка территории противогололедными материалами.	1 раз в сутки или по необходимости
6.	Работы в теплый период года	Подметание и частичная уборка территории.	Ежедневно, согласно графику уборки
7.	Работы в теплый период года	Уборка газонов.	3 раза в неделю или по необходимости
8.	Работы в теплый период года	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см).	1 раз в 10 дней или по необходимости
9.	Работы в теплый период года	Уборка площадки перед входом в дом, уборка пандуса, лестницы, очистка грязесборного покрытия.	1 раз в день или по необходимости
10.	Работы в теплый период года	Уборка площадки и пандуса со стороны Солнечной улицы.	1 раз в день или по необходимости
Работы по вывозу твердых бытовых отходов, нефтесодержащих отходов, дератизации и дезинсекции:			
1.	Вывоз твердых бытовых отходов	Вывоз твердых бытовых отходов.	по мере заполнения
2.	Проведение дератизации и дезинсекции	Проведение дератизации и дезинсекции.	Ежемесячно
3.	Сбор, хранение и передача на утилизацию ртутьсодержащих ламп	Сбор, хранение и передача на утилизацию ртутьсодержащих ламп.	1 раз в год
4.	Организация раздельного сбора мусора.	Установка контейнеров для сбора батареек и ртутьсодержащих элементов	Август 2022
Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию:			
1.	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления).	круглосуточно
2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	Содержание аварийно-диспетчерской службы.	постоянно
Работы по обслуживанию наружных сетей водоснабжения и канализации:			
1.	Промывка горизонтальных участков, чистка колодцев	В объеме, установленном актом раздела границ эксплуатационной ответственности и	по мере заполнения

		балансовой принадлежности.	
2.	Покраска люков колодцев на территории комплекса.	В объеме технического задания	Июль 2022
Работы по содержанию конструктивных элементов здания (без выполнения работ по текущему ремонту):			
1.	Плановые осмотры	Осмотры несущих конструкций и элементов здания.	4 раза в месяц или по необходимости
2.	Плановые осмотры	Осмотры навесных элементов фасадов здания и стеклянного заполнения фасадов.	4 раза в месяц или по необходимости
3.	Плановые осмотры	Осмотры состояния гидроизоляции полов и стен в паркинге.	4 раза в месяц или по необходимости
4.	Плановые осмотры	Осмотры состояния светопрозрачной конструкции атриума.	4 раза в месяц или по необходимости
5.	Плановые осмотры	Осмотры состояния систем инженерного обеспечения МОП и технических помещений	ежедневно
6.	Дополнительно	Обследование дымовых труб котельной.	Сентябрь 2022
8.	Дополнительно	Испытания пожарных лестниц	Август 2022
	Оборудование	Содержание работ	Периодичность выполнения
Оборудование газовой котельной и теплового пункта (ИТП):			
1.	Котлы VISSMANN (3 шт.)	Проверка состояния. Проверка состояния теплоизоляции. Проверка режимов работы на соответствие режимным картам. Чистка поверхностей нагрева. Гидравлическое испытание рабочим давлением.	ежедневно 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
2.	Горелки (3 шт.)	Проверка работоспособности и параметров безопасности. Регулировка горелки (при необходимости). Чистка электродов, подпорной шайбы, топливных фильтров и регулировка горелки.	1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
3.	Автоматика безопасности и регулирования котельной и ИТП	Проверка процессов управления и контроля, настройка. Проверка параметров срабатывания автоматики безопасности.	1 раз в месяц
4.	Установка поддержания давления Transfero TPV 8.1	Проверка работоспособности. Проверка параметров срабатывания.	1 раз в месяц
5.	Циркуляционные и сетевые насосы котельной и в ИТП	Осмотр насосов (визуальный осмотр). Проверка срабатывания автоматики. Опробование резервных насосов путем кратковременного включения. Проверка на наличие посторонних шумов и вибрации. Контроль давления среды во всасывающем патрубке насосов.	ежедневно 1 раз в месяц
6.	Внутренний трубопровод в котельной и в ИТП	Осмотр состояния и контроль за перемещениями трубопроводов. Осмотр целостности теплоизоляции. Визуальная проверка состояния дренажных трубопроводов и методом пролива. Испытания на прочность и плотность. Проверка обратных клапанов на отсутствие трещин в корпусе.	1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
7.	Внутренний газопровод	Проверка состояния и герметичности газопровода в котельной. Контроль положения кранов свечей безопасности и продувочных свечей. Проверка срабатывания отсечного электромагнитного клапана. Контрольная опрессовка газопровода.	ежедневно 1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
8.	Коммерческий узел учета газа	Проверка работы.	ежедневно
9.	Бак-накопитель горячей воды Ceteniro Alfa Laval в ИТП	Проверка работы. Проверка поддержания заданной температуры.	1 раз в месяц

10.	Пластинчатые теплообменники	Проверка состояния, отсутствия утечек теплоносителя. Промывка (при необходимости).	1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
11.	Фильтры в котельной и ИТП	Проверка перепада давления на фильтрах. Чистка.	1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
12.	Запорная арматура в пределах котельной и ИТП	Проверка герметичности арматуры, плавность открытия – закрытия.	1 раз в месяц
13.	Предохранительные клапаны в котельной и ИТП	Проверка состояния и герметичности предохранительной арматуры. Проверка исправности и герметичности. Проверка на срабатывание.	ежедневно 1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
14.	Расширительные баки	Проверка состояния Проверка давления воздуха в расширительном баке, подкачка (при необходимости)	1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
15.	Установка ХВО	Проверка наличия соли в баке, засыпка (при необходимости). Техническое обслуживание установки, проверка работоспособности. Ведение водно-химического режима котельной (корректировка дозирования реагента). Контроль качества сетевой воды (по графику). Текущий ремонт.	ежедневно 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
16.	Сигнализация загазованности по СН ₄ и СО	Проверка срабатывания 1-го и 2-го порогов с помощью контрольных смесей. Калибровка порогов срабатывания. Проверка срабатывания исполнительных устройств. Проверка линии связи. Снятие и сдача в поверку, установка после поверки.	1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в год
17.	Приточная вентиляционная установка в котельной	Проверка работоспособности. Контроль перепада давления на фильтрах, температур на входе-выходе (по воздуху и воде).	1 раз в месяц
18.	Щиты автоматики, управления и питания в котельной и ИТП	Проверка исправности электрических соединений путем внешнего осмотра. Проверка сигнальных ламп шкафов управления, замена (при необходимости). Визуальный осмотр и протяжка соединений клемников и пусковой и коммутационной аппаратуры.	1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в год перед отопительным сезоном
19.	КИПиА	Контроль рабочих параметров манометров с записью в суточной ведомости. Проверка наличия приборов КИПиА. Проверка установкой на «0».	ежедневно ежедневно 1 раз в месяц
20.	Оборудование вытяжной вентиляции в котельной.	Проверка работоспособности.	1 раз в месяц
21.	Газоходы котлов	Контроль состояния. Контроль состояния взрывных клапанов.	1 раз в год перед отопительным сезоном
Эксплуатация внутреннего сантехнического оборудования, канализации, отопления, ГВС, ХВС, СВ:			
1.	ТО-1 (техническое обслуживание)	Проверка циркуляции ГВС и теплых полов. Проверка циркуляции СО, СВ. Опробование водозапорной арматуры. Регулировка смывных бачков. Пролив сантехнических приборов.	1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в неделю

		Проверка на работоспособность сервоприводов регулирующей аппаратуры. Проверка на работоспособность элементов регулирования температуры.	1 раз в неделю 1 раз в неделю
2.	ТО-2 (техническое обслуживание)	В ТО-2 входят работы ТО-1 и следующие: устранение засоров внутренней канализации; проверка коллекторных шкафов и устранения неисправностей; прочистка и заливка сифонов; устранение течи в резьбовых соединениях трубопроводов, приборов и арматуре; разборка и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, предохранительных клапанов.	1 раз в месяц
3.	ТР-1 (текущий ремонт)	В ТР-1 входят работы ТО-2 и следующие: восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов; ремонт и замена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, запорной арматуры, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн и их частей; гидравлическое испытание систем СО, ГВС, ХВС, СВ с последующей наладкой; ремонт отдельных участков трубопроводов; ремонт или замена арматуры, контрольно-измерительных приборов.	1 раз в шесть месяцев
4.	ТР-2	В состав работ включаются работы ТР-1 и следующие: промывка системы центрального отопления (включая радиаторы); корректировка графика температурного режима объектов.	1 раз в год
Эксплуатация внутреннего противопожарного водопровода:			
1.	ТО-1 (техническое обслуживание)	Внешний осмотр пожарных кранов, рукавов, вентилях, трубопроводов и арматуры на предмет их целостности, отсутствия протечек воды, отсутствия ржавчины, надежности крепления, проверка целостности и комплектности пожарных шкафов.	1 раз в месяц
2.	ТО-2 (техническое обслуживание)	В ТО-2 входят работы ТО-1 и следующие: проверка технической исправности и работоспособности пожарных кранов посредством пуска воды с регистрацией в журнале; проверка системы внутреннего противопожарного водопровода на напор, расход и радиус действия компактной части струи.	1 раз в месяц
Эксплуатация ИТП и системы снеготаяния:			
1.	ТО-1 (техническое обслуживание)	Пластинчатые теплообменники: а) проверка перепада давления, температур на соответствие температурному графику; - насосы и связанное с ними оборудование; б) проверка нагрузки электрооборудования; в) проверка вибрационно-температурного состояния подшипников; г) проверка креплений, соединений трубопроводов и насосного оборудования; д) проверка гидравлической плотности связанного с насосами оборудования ИТП; е) проверка перепада давлений; проверка срабатывания АВР, устранение возможных протечек, проверка исправности защиты; ж) контроль состояния параметров теплоносителя в контурах СО, ГВС, СВ;	1 раз в неделю

2.	ТО - 2 (техническое обслуживание)	В ТО-2 входят работы ТО-1 и следующие: - прочистка фильтров (грязевиков); шкаф автоматики, вкл. электрику: - проверка функционирования контроллера, его тестирование; проверка срабатывания защит; - проверка электрических контактов; - проверка давления воздуха в расширительном баке; - контроль количества пропиленгликоля в расходной емкости системы снеготаяния; - срабатывание сервоприводов клапанов от модулей шкафа автоматики.	1 раз в месяц
3.	ТР (текущий ремонт)	В ТР входят работы ТО-1, ТО-2 и следующие: - приготовление хим. раствора и промывка пластинчатых теплообменников; - проверка срабатывания предохранительно-обросных клапанов; - гидравлическое испытание теплообменников, трубопроводов и оборудования в пределах I и II контуров; - настройка регуляторов подпитки (редукционных клапанов): - настройка регуляторов температуры (двухходовых клапанов); - настройка балансировочных клапанов, проверка плотности закрытия; - разборка и чистка обратных клапанов; - ремонт теплоизоляции трубопроводов и оборудования;	1 раз в год
		Закупка Зип согласно ведомости	Июль 2022
		Закупка модулей МС20 и МЕ12 для шкафов управления.	Май 2022
Техническая эксплуатация оборудования систем вентиляции и кондиционирования:			
1.	ТО (осмотр технического состояния)	Контроль по приборам (КИП) за: - температурой, давлением теплоносителя по приборам; - температурой воздуха на притоке и вытяжке; - температурой и влажностью в помещениях с занесением в оперативный журнал. Обход, с контролем за: - контроль состояния подшипниковых узлов насосов и вентиляторов; - бесшумностью работы систем; - состоянием виброоснований; - мягкими вставками вентиляторов; - надежностью заземления; - контроль за отсутствием протечек гидромодулей.	1 раз в неделю
2.	ТО-2 (техническое обслуживание)	В ТО-2 входят работы ТО и следующее: - проверка электрических соединений; - проверка функционирования КИП; - проверка натяжения ремней; - проверка соосности шкивов; - проверка параметров работы процессоров; - проверка срабатывания приводов регулирующих клапанов от модулей шкафа автоматики; - проверка работы электроприводов; - проверка работы насосов; - промывка фильтров грубой очистки.	1 раз в месяц
3.	ТР (текущий ремонт)	В ТР входят работы ТО, ТО-2 и следующее: - проверка исправности фиксаторов положения шиберов и заслонок; - чистка вентиляционных шлюзов; - смазка трущихся частей механизмов и осей;	1 раз в шесть месяцев

		<ul style="list-style-type: none"> - проверка балансировочных вентиляей; - замена фильтров; - очистка калориферов (продувка); - проверка и регулирование узлов ввода и гидромодулей холодоносителя; - гидравлические испытания герметичности трубопроводов внешних сетей холодоносителя, проверка запорной и регулирующей арматуры, фланцевых соединений. 	
		Разработка и монтаж новой системы управления микроклиматом атриума.	Июнь 2022
		Закупка ЗИП системы автоматике вентиляции	Июль 2022
Техническая эксплуатация холодильных машин и систем холодоснабжения:			
1.	ТО-1 в период эксплуатации (с мая по октябрь)	<ul style="list-style-type: none"> - проверка напряжения, силы тока на входе в шкафы автоматики А1, А2, С; - осмотр запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов холодильных машин, градирен и вспомогательного оборудования; - контроль состояния насосов тепло- и хладоносителя, оборотной воды, герметичности торцевых уплотнений, отсутствие посторонних шумов при работе; - контроль работы вентиляторов градирен и проверка отсутствия посторонних шумов при работе; - контроль температурного режима холодильных машин, давлений и расходов тепло- и хладоносителя; - контроль перепада давления на фильтрах; - контроль качественной работы систем автоматического регулирования параметров хладоносителя, холодильных машин, градирен, узла подпитки; - осмотр и устранение возможных протечек запорной поворотной арматуры, предохранительных клапанов; - проверка и обеспечение плотности закрытия соленоидных и запорных дренажных клапанов. 	1 раз в день
2.	ТО-2 в период эксплуатации (с мая по октябрь)	<p>Дополнительно к ТО1 проводятся работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка токов, потребляемых каждым силовым электрооборудованием; - проверка электрических контактов; - проверка и регулировка дисковых поворотных затворов; - проверка датчиков температуры, давления; проверка срабатываний приборов автоматической защиты; - очистка фильтров насосов первого и второго контура; - проверка мембранного расширительного бака, приборов контроля; - проверка исправности обратных клапанов. 	1 раз в месяц
3.	ТО-3.1. проводится в период консервации	<p>Кратковременная прокрутка насосов гидромодулей (один раз в месяц). Контроль герметичности трубопроводов ХМ, давлений хладоносителя заполнения водой узла подпитки (еженедельно).</p>	с октября по апрель
4.	ТО-3.2.	<ul style="list-style-type: none"> - проверка сопротивления изоляции и заземления электрооборудования; - проверка электрических контактов; - проверка и регулировка дисковых поворотных затворов, сервоприводов запорной аппаратуры внешних сетей хладоносителя; - проверка датчиков температуры, давления, микропроцессоров; 	апрель

		<ul style="list-style-type: none"> - проверка срабатываний приборов автоматической защиты; - проверка датчиков температуры и давления, градиен и управляющей автоматики; - проверка работоспособности холодильных машин и вспомогательного оборудования; - проверка прохождения аварийных сигналов на ЦДП. 	
		Замена этиленгликоля в системе холодоснабжения.	Май 2022
Техническая эксплуатация системы водоподготовки:			
1.	Техническое обслуживание оборудования водоподготовки ТО-1	<ul style="list-style-type: none"> - проверка сорбционно-механических фильтров, ФГО, ФТО - проверка перепада давления на манометрах; - проверка выполнения программы таймерного механизма; - проверка работы контроллера и клапанной системы сорбционно-механических фильтров. 	1 раз в неделю
2.	Техническое обслуживание оборудования водоподготовки ТО-2	<p>В ТО-2 входят работы ТО-1 и следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка работы контроллера и клапанной системы сорбционно-механических фильтров. - снятие показаний счетчиков. 	1 раз в месяц
3.	Техническое обслуживание оборудования водоподготовки ТО-3	<p>В ТО-3 входят работы ТО-2, ТО-1 и следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - замена картриджей грубой очистки; - замена картриджей тонкой очистки. 	1 раз в 6 месяцев
		Замена засыпки сорбционных фильтров	Октябрь 2022
		Закупка ЗИП согласно ведомости	
Техническая эксплуатация электрического оборудования и систем:			
1.	ТО-1 (осмотр технического состояния)	<ul style="list-style-type: none"> - ведение учета и отчетности потребленной энергии на объекте; - обеспечение круглосуточного надзора за функционированием электрооборудования объекта с целью своевременного обнаружения нарушений в его работе и предотвращению аварийных ситуаций; - ликвидация аварийных ситуаций и восстановление нормального режима электропотребления; - мелкий ремонт изоляции; - замена перегоревших лампочек; - устранение мелких неисправностей электропроводки; - замена (исправление) штепсельных розеток и выключателей; - отсоединение и присоединение кабеля, проводов электродвигателя, другого оборудования; - замена магнитных пускателей, пусковых кнопок, автоматических выключателей, рубильников, контакторов и другой пусковой коммутационной аппаратуры; - снятие и установка электросчетчиков, других приборов и средств измерения; - замена предохранителей, ремонт осветительной электропроводки и арматуры, замена ламп и очистка светильников, расположенных на высоте не более 2,5м; - подача по временным схемам электропитания на сварочные трансформаторы, электроинструмент и т.д. по заявкам; - обеспечение надзора за подрядчиками в течении всего времени их работы в электрощитовых и в помещениях, где есть действующие электроустановки (при производстве работ по замене оборудования или 	1 раз в день

		при подключении новых объектов к распределительным электросетям).	
2.	ППР (плановые предупредительные работы)	<ul style="list-style-type: none"> - осмотр и очистка от грязи и пыли панелей, шин, изоляторов и автоматических выключателей; - проверка надежности контактов и крепежных соединений; - проверка состояния щитовых электроизмерительных приборов и сигнальной арматуры; - проверка состояния рабочих контактов; - проверка отсутствия искрения и потрескивания, местного нагрева в соединениях шин и жил кабеля, следов копоти или плавления металла; - визуальный контроль состояния заземляющих устройств; - проверка состояния концевых заделок кабеля; проверка наличия и состояния ограждений, плакатов, предупредительных надписей и маркировки на панелях и коммутационных аппаратах; - проверка исправности замков и дверных уплотнений; - проверка отсутствия вытекания кабельной заливочной массы из соединительных муфт и концевых заделок кабелей; - ремонт или замена поврежденного провода (кабеля); - проверка надежности присоединений проводов, жил кабеля и различных электроустановочных изделий; - периодические измерения токовых нагрузок по каждой из питающих фаз для анализа режима электропотребления и недопущения перегрузок; - выявление асимметрии в загрузке фаз, неправильного выбора предохранителей и установок автоматических выключателей; - замена несоответствующих максимальной токовой нагрузки коммутационных защитных аппаратов в распределительных электрощитах; - монтаж и замена светильников на другой тип (но не более 10 шт. в месяц) - замена автомат. выключателей в распределительных щитах в случае отсутствия селективности их отключения при перегрузке и коротких замыканий. 	1 раз в 6 месяцев
3.	ТР (Текущий ремонт)	<ul style="list-style-type: none"> - ремонт неисправных участков электрической сети здания; - ремонт светильников; - замена предохранительных автомат. выключателей, пакетных переключателей вводных распредел. устройств, щитов; - ремонт электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания; - замена фотовыключателей, реле времени и др. устройств автоматического или дистанционного управления освещения; - замена вышедших из строя электроустановочных изделий. 	проводится при выходе из строя элементов системы электроснабжения)
4	Дополнительно	Замена люминесцентных ламп в светильниках «лайн» на светодиодные (лифтовые холлы, лестницы, галереи атриума)	Август-декабрь 2022
5	Дополнительно	Замена архитектурно-художественной	Июль 2022

		подсветки фасадов на светодиодное оборудование	
		Закупка ЗИП ГРЩ	
Техническое обслуживание оборудования систем автоматизации и диспетчеризации:			
1.	ТК	Проверка режимов отображения графиков, мнемосхем, событий в протоколе.	1 раз в две недели
2.	ТО-1	В ТО-2 входят работы ТО-1 и следующие: - техническое обслуживание технологического оборудования верхнего уровня систем телемеханики; - анализ заявок по записям в журнале Исполнителя; - анализ заявок по записям в журнале Заказчика; общая оценка работы ПО АРМ; работа с Заказчиком по анализу функционирования системы ТМ; - анализ сбойных ситуаций, работа с разработчиками ПО; - оценка качества связи по соответствующему тэгу сервера: проверка настроек сервера по параметрам связи; - визуальная оценка работы аппаратуры связи; проверка своевременности доставки данных.	1 раз в месяц
3.	ТО-2	В ТО-2 входят работы ТК, ТО-1 и следующие: - анализ заявок по записям в журнале Исполнителя; - анализ заявок по записям в журнале Заказчика; общая оценка работы ПО АРМ; - работа с Заказчиком по анализу функционирования системы ТМ; анализ сбойных ситуаций, работа с разработчиками ПО; - оценка качества связи по соответствующему тэгу сервера: проверка настроек сервера по параметрам связи; - визуальная оценка работы аппаратуры связи.	1 раз в 3 месяца
4.	ТО-3	В ТО-3 входят работы ТК, ТО-1, ТО-2 и следующие: - проверка состояния контроллера, проверка крепления контроллера к стене, проверка крепления субблоков/модулей в каркасе компоновочном; - проверка надежности подключения соединителей/жгутов к субблокам/модулям при необходимости подтянуть винты крепления соединителей; - проверка работоспособности источника гарантированного питания; - осмотр монтажа и проверка надежности подключения контрольного кабеля в коммутационном отсеке и на клеммных колодках; - подтяжка винтов крепления контрольного кабеля на клеммных колодках.	1 раз в год
		Закупка новой рабочей станции АРМ диспетчера.	Август-декабрь 2022
		Монтаж системы контроля этажных протечек (МОП + квартиры)	Август-декабрь 2022
Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации:			
1.	ТО-1	Внешний осмотр составных частей ПС (приемно-контрольных панелей, извещателей, оповещателей, шлейфов пожарной сигнализации и т.д.) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.	1 раз в месяц

		Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольных приборах.	
2.	ТО-2	В ТО-2 входят работы ТО-1 и следующие: Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно. Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольных панелей, извещателей, оповещателей, шлейфов пожарной сигнализации и т.д.). Профилактические работы.	1 раз в 3 месяца
3.	ТО	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз в 6 месяцев
4.	ТО	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления.	1 раз в год
5.	Дополнительно	Замена 80 аккумуляторов системы СОУЭ	Август 2021
Техническое обслуживание автоматической установки водяного пожаротушения тонкораспыленной водой:			
1.	ТК	Внешний осмотр составных частей установки ВПТ (сигнализационной части - приемно-контрольных приборов, извещателей, оповещателей, шлейфов сигнализации и т.д.; электротехнической части - шкафов электроавтоматики; технологической части - трубопроводов, оросителей, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов и т.д.) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д. Контроль рабочего положения запорной арматуры, давления в основных и резервных баллонах, наличия огнетушащего вещества и т.п. Контроль основного и резервного источников питания и их тестирование.	1 раз в месяц
2.	ТО-1	Профилактический осмотр составных частей автоматических установок пожаротушения. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном), автоматическом режимах и ее составных частей (технологической, электротехнической и сигнализационной).	1 раз в 3 месяца
3.	ТО-2	Профилактический осмотр электрических проводок, шин и кабелей, измерение сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз в 6 месяцев
4.	ТО	Контроль массы и количества огнетушащего вещества (весовой контроль). Метрологическая проверка контрольно-измерительных приборов (манометров и т.п.).	1 раз в год
Техническое обслуживание оборудования системы охранно-тревожной сигнализации:			
1.	ТК	Внешний осмотр составных частей ОТС (приемно-контрольных приборов, извещателей, шлейфов охранной сигнализации и т.д.) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольных приборах.	1 раз в месяц
2.	ТО-1	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.	1 раз в 3 месяца

		Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольных приборов, извещателей, шлейфов охранной сигнализации и т.д.). Профилактические работы.	
3.	ТО	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз в 6 месяцев
4.	ТО	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год
Техническое обслуживание оборудования системы контроля и управления доступом:			
1.	ТК	Внешний осмотр составных частей системы контроля доступа (контроллеров доступа, считывателей, замков, доводчиков, кнопок выхода, извещателей, блоков питания и т.д.) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на контрольных приборах.	1 раз в месяц
2.	ТО-1	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно. Проверка работоспособности составных частей системы (контроллеров доступа, считывателей, замков, доводчиков, кнопок выхода, извещателей, блоков питания и т.д.). Профилактические работы.	1 раз в 3 месяца
3.	ТО	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз в 6 месяцев
4.	ТО	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления.	1 раз в год
		Дооборудование СКУД калитки эвак выхода 1 корпуса (в ограждении).	Июль 2022
Техническое обслуживание оборудования системы охранного теленаблюдения:			
1.	ТК	Внешний осмотр составных частей системы телевизионного наблюдения (мониторов, TV - камер, системы цифровой записи, автоматизированных рабочих мест и т.д.) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д. Контроль рабочего положения выключателей, переключателей и регулировок, исправности оборудования, наличие пломб на приборах.	1 раз в месяц
2.	ТО-1	Контроль источников питания и проверка питающих напряжений. Проверка работоспособности составных частей системы (мониторов, TV - камер, системы цифровой записи, автоматизированных рабочих мест и т.д.). Профилактические работы.	1 раз в 3 месяца
3.	ТО	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз в 6 месяцев
4.	ТО	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления.	1 раз в год
5.	Дополнительно	Постепенная замена видеокамер фирмы Sanyo в виду их технологического и морального износа.	1 раз в 2 мес
Техническое обслуживание оборудования системы структурированной кабельной сети:			
1.	ТО (технический осмотр)	Внешний осмотр составных частей системы структурированной кабельной сети (патч-панелей, пользовательских розеток и т.д.) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д. Контроль рабочего положения выключателей и	1 раз в месяц

		переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приборах.	
2.	ТО-1	Контроль источников питания. Проверка работоспособности составных частей системы (патч-панелей, пользовательских розеток и т.д.). Профилактические работы.	1 раз в 3 месяца
3.	ТО	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз в 6 месяцев
4.	ТО	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления.	1 раз в год
Техническое обслуживание ворот подъемно-секционных, откатных противопожарных, калиток, откатных ворот, распашных дверей, противопожарных штор:			
1.	ТО	Ворота подъемно-секционные SPU-40, размер 2900x2750 мм, RAL 9007/ RAL 9002, N-трак, электропривод WA400 A460, фотоэлементы RL50, сигнальные лампы красный/зеленый, дополнительная кнопка управления DT-03 (в помещении охраны). Откатные противопожарные – 2 шт. Калитки с электроприводом – 2 шт. Раздвижные двери – 6 шт. Противопожарные шторы – 7 шт.	16 неделя и 32 неделя года 1 раз в 3 месяца 2 раза в год 1 раз в месяц 1 раз в месяц
Техническое обслуживание лифтов:			
1.	ТО	Выполнение комплекса работ в объеме ТЗ.	1 раз в месяц
2.	ТО	Периодическое техническое освидетельствование лифтов.	1 раз в год
3	Дополнительно	Восстановление системы звуковоспроизведения лифтов	Октябрь 2021
Техническое обслуживание системы видеодомофонии:			
1.	ТО	Внешний осмотр Оборудования на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочность креплений и т.д. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей на пультах и панелях, приборах и контроллерах. Проверка работоспособности Оборудования с помощью средств самодиагностики. Протирка узлов и деталей Оборудования. Техническая диагностика возможных отказов и неисправностей при помощи сертифицированных методик и специализированного программного обеспечения. Профилактические работы. Мелкий ремонт Оборудования возникший, при «нормальной» эксплуатации. Перенастройка Оборудования, не вызывающая демонтажных и монтажных работ.	1 раз в месяц
Техническое обслуживание оборудования тренажерного зала:			
1.	ТО	ТО спортивного оборудования производства компании TECHNOGYM.	1 раз в 3 месяца
Техническое обслуживание монорельса для обслуживания фасадов и портала для мойки атриума:			
1.	ТО	Выполнение комплекса работ в объеме ТЗ.	1 раз в год

Генеральный директор
ООО «УК «Алмаз»



Синицын А.С.