

**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 2023 год.**

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

№ п/п	Наименование работ	Состав/объем работ	Периодичность выполнения
<b>Работы по содержанию и ремонту общего имущества:</b>			
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	Июль 2023
18.	Восстановление плиточного напольного покрытия эвакуационного выхода 4 башни.	По дефектным ведомостям.	Июль-август 2023
19.	Покраска ограждения территории	В объеме технического задания.	май 2023
20.	Покраска входных дверей эвак. выходов	В объеме технического задания.	май-июнь 2023
22.	Восстановление лакокрасочного покрытия на стенах лестничных маршей 1 башни.	По дефектным ведомостям.	август 2023
23.	Восстановление лакокрасочного покрытия дверей в паркинг из лифтовых холлов башен.	По дефектным ведомостям.	апрель 2023
24.	Косметический ремонт стен ЛК корпусов.	По дефектным ведомостям	Июль 2023
25.	Чистка вентканалов	В объеме технического задания	Август 2023
27.	Замена потолка проезд между 2,3 башнями паркинг	По дефектным ведомостям	Декабрь 2023
28.	Косметический ремонт стен паркинга.	По дефектным ведомостям	Июнь -сентябрь 2023

29.	Поднятие уровня асфальтового покрытия перед въездом в комплекс		Июль 2023
30.	Дополнительно	Дополнительный фундамент откатных ворот	Июль 2023
31		Разработка и монтаж системы жидкостного подогрева брусчатки главного входа	Июнь - сентябрь 2023
32		Монтаж системы идентификации личности для обеспечения контроля доступа в фитнес зал.	Март 2023
33		Монтаж антиприсадочных шипов на кровле корпусов.	Июнь - июль 2023
34		Восстановление редуктора системы движения портала обслуживания атриума.	Июнь - сентябрь 2023
35		Проведение ТО и испытаний системы обслуживания фасадов, лестниц для доступа альпинистов.	Июнь - сентябрь 2023
36		Организация дополнительного поста охраны для пропуска лиц, не имеющих доступ в жилой комплекс.	Август 2023
37	Чистка мусорных контейнеров	Дополнительные работы	1 раз в 2 недели
38	Замена газонного покрытия на декоративную подсыпку мраморной крошкой с посадкой в нее декоративных кустарников у калитки выхода из хоз. двора.	Дополнительные работы	Июнь 2023
39	Восстановление резинового покрытия кровли мусоросборной камеры	Дополнительные работы	Июнь 2023
40	Восстановление тротуарного покрытия по всему периметру комплекса	Дополнительные работы	май-июнь 2023
41	Восстановление лакокрасочного покрытия на всех металлических лестницах доступа на атриум	Дополнительные работы	Июнь - июль 2023
<b>Работы по содержанию придомовой территории:</b>			
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
<b>Работы по вывозу твердых бытовых отходов, нефтесодержащих отходов, дератизации и дезинсекции:</b>			
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
<b>Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию:</b>			
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
<b>Работы по обслуживанию наружных сетей водоснабжения и канализации:</b>			
1.	Промывка горизонтальных участков, чистка колодцев	В объеме, установленном актом раздела границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности.	по мере заполнения
2.	Покраска люков колодцев на территории комплекса.	В объеме технического задания	Май 2023
<b>Работы по содержанию конструктивных элементов здания (без выполнения работ по текущему ремонту):</b>			
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 2023
8.	Дополнительно	Испытания пожарных лестниц	Август 2023
	<b>Оборудование</b>	<b>Содержание работ</b>	<b>Периодичность выполнения</b>
<b>Оборудование газовой котельной и теплового пункта (ИТП):</b>			
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.	1 раз в месяц  1 раз в месяц 1 раз в месяц

		Испытания на прочность и плотность. Проверка обратных клапанов на отсутствие трещин в корпусе.	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 <sub>4</sub> 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	ежедневно

		записью в суточной ведомости. Проверка наличия приборов КИПиА. Проверка установкой на «0».	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
22	Дополнительно	- Замена сальникового блока 3х-ходового клапана Danfoss VF3 DN80 - замена торцевого уплотнения насоса K11.1 TPEД 32-320/2 А-F-A-BAQE	До 31.08.23
23	Дополнительно:	Замена вибровставок на системе ИТП 2Ду125, 5Ду40 всвязи с физическим износом.	Июнь - август 2023

**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. Проверка на работоспособность сервоприводов регулирующей аппаратуры. Проверка на работоспособность элементов регулирования температуры.	1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в неделю 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 арматуры; 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
5	Дополнительно	-Ревизия конвекторов атриума, смазка, устранение вибрации и шумов. -Замена всех прокладок на косых фильтрах системы теплоснабжения вентиляции жилья.	До 31.08.23

**Эксплуатация внутреннего противопожарного водопровода:**

1.	ТО-1 (техническое обслуживание)	Внешний осмотр пожарных кранов, рукавов,	1 раз в месяц
----	---------------------------------	--	---------------

		вентилей, трубопроводов и арматуры на предмет их целостности, отсутствия протечек воды, отсутствия ржавчины, надежности крепления, проверка целостности и комплектности пожарных шкафов.	
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
<b>Эксплуатация ИТП и системы снеготаяния:</b>			
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-сбросных 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 по необходимости	Апрель – сентябрь 2023
<b>Техническая эксплуатация оборудования систем вентиляции и кондиционирования:</b>			
1.	ТО (осмотр технического состояния)	Контроль по приборам (КИП) за: - температурой, давлением теплоносителя по приборам;	1 раз в неделю

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- температурой воздуха на притоке и вытяжке;</li> <li>- температурой и влажностью в помещениях с занесением в оперативный журнал.</li> </ul> <p>Обход, с контролем за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- контроль состояния подшипниковых узлов насосов и вентиляторов;</li> <li>- бесшумностью работы систем;</li> <li>- состоянием виброоснований;</li> <li>- мягкими вставками вентиляторов;</li> <li>- надежностью заземления;</li> <li>- контроль за отсутствием протечек гидромодулей.</li> </ul>	
2.	ТО-2 (техническое обслуживание)	<p>В ТО-2 входят работы ТО и следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка электрических соединений;</li> <li>- проверка функционирования КИП;</li> <li>- проверка натяжения ремней;</li> <li>- проверка соосности шкивов;</li> <li>- проверка параметров работы процессоров;</li> <li>- проверка срабатывания приводов регулирующих клапанов от модулей шкафа автоматики;</li> <li>- проверка работы электроприводов;</li> <li>- проверка работы насосов;</li> <li>- промывка фильтров грубой очистки.</li> </ul>	1 раз в месяц
3.	ТР (текущий ремонт)	<p>В ТР входят работы ТО, ТО-2 и следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка исправности фиксаторов положения шиберов и заслонок;</li> <li>- чистка вентиляционных шлюзов;</li> <li>- смазка трущихся частей механизмов и осей;</li> <li>- проверка балансировочных вентиляей;</li> <li>- замена фильтров;</li> <li>- очистка калориферов (продувка);</li> <li>- проверка и регулирование узлов ввода и гидромодулей холодоносителя;</li> <li>- гидравлические испытания герметичности трубопроводов внешних сетей холодоносителя, проверка запорной и регулирующей арматуры, фланцевых соединений.</li> </ul>	1 раз в шесть месяцев
		Разработка и монтаж новой системы управления микроклиматом атриума.	Лето 2023
		Закупка ЗИП системы автоматики вентиляции	Июль 2023
<b>Техническая эксплуатация холодильных машин и систем холодоснабжения:</b>			
1.	ТО-1 в период эксплуатации (с мая по октябрь)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка напряжения, силы тока на входе в шкафы автоматики А1, А2, С;</li> <li>- осмотр запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов холодильных машин, градирен и вспомогательного оборудования;</li> <li>- контроль состояния насосов тепло- и хладоносителя, оборотной воды, герметичности торцевых уплотнений, отсутствие посторонних шумов при работе;</li> <li>- контроль работы вентиляторов градирен и проверка отсутствия посторонних шумов при работе;</li> <li>- контроль температурного режима холодильных машин, давлений и расходов тепло- и хладоносителя;</li> <li>- контроль перепада давления на фильтрах;</li> <li>- контроль качественной работы систем автоматического регулирования параметров хладоносителя, холодильных машин, градирен, узла подпитки;</li> <li>- осмотр и устранение возможных протечек запорной поворотной арматуры, предохранительных клапанов;</li> </ul>	1 раз в день

		- проверка и обеспечение плотности закрытия соленоидных и запорных дренажных клапанов.	
2.	ТО-2 в период эксплуатации (с мая по октябрь)	Дополнительно к ТО1 проводятся работы: - 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	Кратковременная прокрутка насосов гидромодулей (один раз в месяц). Контроль герметичности трубопроводов ХМ, давлений хладоносителя заполнения водой узла подпитки (еженедельно).	с октября по апрель
4.	ТО-3.2.	- 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; - проверка срабатываний приборов автоматической защиты; - проверка датчиков температуры и давления, градиент и управляющей автоматики; - проверка работоспособности холодильных машин и вспомогательного оборудования; - проверка прохождения аварийных сигналов на ЦДП.	апрель
5		Дополнение этиленгликоля в системе холодоснабжения.	Май 2023
6	Дополнительно:	Замена вибровставок на системе холодоснабжения 8Ду150, 4Ду250, 4Ду100, 16Ду80 в связи с физическим износом.	Октябрь 2023 - апрель 2024
<b>Техническая эксплуатация системы водоподготовки:</b>			
1.	Техническое обслуживание оборудования водоподготовки ТО-1	- 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	В ТО-2 входят работы ТО-1 и следующие: - проверка работы контроллера и клапанной системы сорбционно-механических фильтров. -снятие показаний счетчиков.	1 раз в месяц
3.	Техническое обслуживание оборудования водоподготовки ТО-3	В ТО-3 входят работы ТО-2, ТО-1 и следующие: - замена картриджей грубой очистки; - замена картриджей тонкой очистки.	1 раз в 6 месяцев
		Замена засыпки сорбционных фильтров	Октябрь 2023
		Закупка ЗИП согласно ведомости	
<b>Техническая эксплуатация электрического оборудования и систем:</b>			
1.	ТО-1 (осмотр технического состояния)	- ведение учета и отчетности потребленной энергии на объекте; - обеспечение круглосуточного надзора за функционированием электрооборудования объекта с целью своевременного обнаружения	1 раз в день



		<p>нарушений в его работе и предотвращению аварийных ситуаций;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ликвидация аварийных ситуаций и восстановление нормального режима электропотребления;</li> <li>- мелкий ремонт изоляции;</li> <li>- замена перегоревших лампочек;</li> <li>- устранение мелких неисправностей электропроводки;</li> <li>- замена (исправление) штепсельных розеток и выключателей;</li> <li>- отсоединение и присоединение кабеля, проводов электродвигателя, другого оборудования;</li> <li>- замена магнитных пускателей, пусковых кнопок, автоматических выключателей, рубильников, контакторов и другой пусковой коммутационной аппаратуры;</li> <li>- снятие и установка электросчетчиков, других приборов и средств измерения;</li> <li>- замена предохранителей, ремонт осветительной электропроводки и арматуры, замена ламп и очистка светильников, расположенных на высоте не более 2,5м;</li> <li>- подача по временным схемам электропитания на сварочные трансформаторы, электроинструмент и т.д. по заявкам;</li> <li>- 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 при подключении новых объектов к распределительным электросетям).</li> </ul>	
2.	ППР (плановые предупредительные работы)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- осмотр и очистка от грязи и пыли панелей, шин, изоляторов и автоматических выключателей;</li> <li>- проверка надежности контактов и крепежных соединений;</li> <li>- проверка состояния щитовых электроизмерительных приборов и сигнальной арматуры;</li> <li>- проверка состояния рабочих контактов;</li> <li>- проверка отсутствия искрения и потрескивания, местного нагрева в соединениях шин и жил кабеля, следов копоти или плавления металла;</li> <li>- визуальный контроль состояния заземляющих устройств;</li> <li>- проверка состояния концевых заделок кабеля;</li> <li>- проверка наличия и состояния ограждений, плакатов, предупредительных надписей и маркировки на панелях и коммутационных аппаратах;</li> <li>- проверка исправности замков и дверных уплотнений;</li> <li>- проверка отсутствия вытекания кабельной заливочной массы из соединительных муфт и концевых заделок кабелей;</li> <li>- ремонт или замена поврежденного провода (кабеля);</li> <li>- проверка надежности присоединений проводов, жил кабеля и различных электроустановочных изделий;</li> <li>- периодические измерения токовых нагрузок по каждой из питающих фаз для анализа режима</li> </ul>	1 раз в 6 месяцев

		<p>электропотребления и недопущения перегрузок;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявление асимметричности в загрузке фаз, неправильного выбора предохранителей и установок автоматических выключателей;</li> <li>- замена несоответствующих максимальной токовой нагрузки коммутационных защитных аппаратов в распределительных электрощитах;</li> <li>- монтаж и замена светильников на другой тип (но не более 10 шт. в месяц)</li> <li>- замена автомат. выключателей в распределительных щитах в случае отсутствия селективности их отключения при перегрузке и коротких замыканий.</li> </ul>	
3.	ТР (Текущий ремонт)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт неисправных участков электрической сети здания;</li> <li>- ремонт светильников;</li> <li>- замена предохранительных автомат. выключателей, пакетных переключателей вводных распредел. устройств, щитов;</li> <li>- ремонт электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;</li> <li>- замена фотовыключателей, реле времени и др. устройств автоматического или дистанционного управления освещения;</li> <li>- замена вышедших из строя электроустановочных изделий.</li> </ul>	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 2023
5		Закупка ЗИП ГРЩ	Декабрь 2023-2024
6	Дополнительно	Замена светильников АХП на светодиодные	Декабрь 2023-2024
<b>Техническое обслуживание оборудования систем автоматизации и диспетчеризации:</b>			
1.	ТК	Проверка режимов отображения графиков, мнемосхем, событий в протоколе.	1 раз в две недели
2.	ТО-1	<p>В ТО-2 входят работы ТО-1 и следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- техническое обслуживание технологического оборудования верхнего уровня систем телемеханики;</li> <li>- анализ заявок по записям в журнале Исполнителя;</li> <li>- анализ заявок по записям в журнале Заказчика; общая оценка работы ПО АРМ; работа с Заказчиком по анализу функционирования системы ТМ;</li> <li>- анализ сбойных ситуаций, работа с разработчиками ПО;</li> <li>- оценка качества связи по соответствующему тэгу сервера: проверка настроек сервера по параметрам связи;</li> <li>- визуальная оценка работы аппаратуры связи;</li> <li>проверка своевременности доставки данных.</li> </ul>	1 раз в месяц
3.	ТО-2	<p>В ТО-2 входят работы ТК, ТО-1 и следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ заявок по записям в журнале Исполнителя;</li> <li>- анализ заявок по записям в журнале Заказчика; общая оценка работы ПО АРМ;</li> <li>- работа с Заказчиком по анализу функционирования системы ТМ;</li> <li>анализ сбойных ситуаций, работа с разработчиками ПО;</li> <li>- оценка качества связи по соответствующему тэгу сервера: проверка настроек сервера по параметрам связи;</li> <li>- визуальная оценка работы аппаратуры связи.</li> </ul>	1 раз в 3 месяца

4.	ТО-3	<p>В ТО-3 входят работы ТК, ТО-1, ТО-2 и следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка состояния контроллера, проверка крепления контроллера к стене, проверка крепления субблоков/модулей в каркасе компоновочном;</li> <li>- проверка надежности подключения соединителей/жгутов к субблокам/модулям при необходимости подтянуть винты крепления соединителей;</li> <li>- проверка работоспособности источника гарантированного питания;</li> <li>- осмотр монтажа и проверка надежности подключения контрольного кабеля в коммутационном отсеке и на клеммных колодках;</li> <li>- подтяжка винтов крепления контрольного кабеля на клеммных колодках.</li> </ul>	1 раз в год
		Закупка новой рабочей станции АРМ диспетчера.	Март 2023
		Монтаж системы контроля этажных протечек (МОП + квартиры)	Август-декабрь 2023
<b>Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации:</b>			
1.	ТО-1	<p>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.</p> <p>Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольных приборах.</p>	1 раз в месяц
2.	ТО-2	<p>В ТО-2 входят работы ТО-1 и следующие:</p> <p>Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.</p> <p>Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольных панелей, извещателей, оповещателей, шлейфов пожарной сигнализации и т.д.).</p> <p>Профилактические работы.</p>	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 2023
<b>Техническое обслуживание автоматической установки водяного пожаротушения тонкораспыленной водой:</b>			
1.	ТК	<p>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.</p> <p>Контроль рабочего положения запорной арматуры, давления в основных и резервных баллонах, наличия огнетушащего вещества и т.п.</p> <p>Контроль основного и резервного источников</p>	1 раз в месяц

		питания и их тестирование.	
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 проводов, 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
<b>Техническое обслуживание оборудования системы охранно-тревожной сигнализации:</b>			
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. Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольных приборов, извещателей, шлейфов охранной 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
<b>Техническое обслуживание оборудования системы контроля и управления доступом:</b>			
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 2023
<b>Техническое обслуживание оборудования системы охранного теленаблюдения:</b>			

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
<b>Техническое обслуживание оборудования системы структурированной кабельной сети:</b>			
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 переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приборах.	1 раз в месяц
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
<b>Техническое обслуживание ворот подъемно-секционных, откатных противопожарных, калиток, откатных ворот, распашных дверей, противопожарных штор:</b>			
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 помещение 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
<b>Техническое обслуживание лифтов:</b>			
1.	ТО	Выполнение комплекса работ в объеме ТЗ.	1 раз в месяц
2.	ТО	Периодическое техническое освидетельствование лифтов.	1 раз в год
<b>Техническое обслуживание системы видеодомофонии:</b>			
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.	1 раз в месяц

		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.	
<b>Техническое обслуживание оборудования тренажерного зала:</b>			
1.	ТО	ТО спортивного оборудования производства компании TECHNOGYM.	1 раз в 3 месяца
<b>Техническое обслуживание монорельса для обслуживания фасадов и портала для мойки атриума:</b>			
1.	ТО	Выполнение комплекса работ в объеме ТЗ.	1 раз в год

Генеральный директор  
ООО «УК «Алмаз»



Синицын А.С.