

Регламент
на техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных систем
МКД по адресу: ул. Нагатинская, д.4, к.3

Наименование работ по ТО систем контроля доступа, видеонаблюдения, домофонных систем, системы объединённой диспетчерской связи (ОДС) и газового анализа	Ежемесячно	Ежеквартально	Состав ИТР (чел)
1. Телекамеры			
1.1. Телекамеры внутренние			
1.1.1. Внешний осмотр на наличие повреждений.	*		4
1.1.2. Очистка стекол колпаков и линз объектива телекамер.		*	4
1.1.3. Выборочная проверка наличия и качества сигналов от телекамер (в случае его ухудшения – инструментальная проверка уровней сигналов от телекамер на соответствие т. п.).	*		4
1.1.4. Внесение требуемых изменений в настройки и юстировку телекамеры (по мере необходимости).	*		4
1.1.5. Настройка фокусного расстояния (по мере необходимости).	*		4
1.1.6. Проверка надежности крепления разъемных соединений	*		4
1.2. Телекамеры внешние			4
1.2.1. Внешний осмотр на наличие повреждений.	*		4
1.2.2. Очистка стекла и удаление загрязнений с гермокожуха.		*	4
1.2.3. Разборка гермокожухов и проверка на влагу (при переходах зима-весна, осень-зима).		*	4
1.2.4. Выборочная проверка наличия и качества сигналов от телекамер (в случае его ухудшения – инструментальная проверка уровней сигналов от телекамер на соответствие т. п.).	*		4
1.2.5. Внесение требуемых изменений в настройки и юстировку телекамеры (по мере необходимости).	*		4
1.2.6. Настройка фокусного расстояния (по мере необходимости).	*		4
1.2.7. Проверка надежности крепления разъемных соединений	*		4
2. Серверы, АРМ			
2.1. Анализ журналов событий сервера.	*		4
2.2. Анализ отчетов системы безопасности (Выявление попыток несанкционированного доступа к ресурсам, выявление попыток несанкционированного изменения уровня доступа).	*		4
2.3. Просмотр отчетов служебных программ.	*		4
2.4. Проверка сетевого взаимодействия в системе.		*	4
2.5. Проверка работоспособности ПО Видеонаблюдения в основных режимах работы.	*		4
2.6. Проверка работоспособности ПО СКД в основных режимах работы.	*		4

Наименование работ по ТО систем контроля доступа, видеонаблюдения, домофонных систем, системы объединённой диспетчерской связи (ОДС) и газового анализа	Ежемесячно	Ежеквартально	Состав ИТР (чел)
2.7.Проверка сервера на наличие вирусных программ (просмотр отчета антивирусной программы ПРИ НАЛИЧИИ !!!).	*		4
2.8.Очистка корпуса, внутренних элементов от пыли и грязи		*	4
3. Периферийное оборудование			
3.1.Шкаф телекоммуникационный, шкаф серверный.			
3.1.1.Внешний осмотр. Проверка целостности корпуса, изоляции проводов.	*		4
3.1.2.Очистка корпуса, сеток вентиляторов охлаждения, клавиш от пыли и грязи		*	4
3.1.3.Проверка надежности крепления оборудования на штатных местах.	*		4
3.1.4.Проверка и регулировка уровней выходных напряжений. Работоспособность АКБ	*		4
3.2. Система связи с консьержем			
3.2.1.Проверка работоспособности системы.	*		4
4. Система контроля доступа			
4.1.Считыватели			
4.1.1.Внешний осмотр, затяжка резьбовых элементов крепления считывателя.	*		4
4.1.2.Проверка прохождения управляющих сигналов на замок.	*		4
4.1.3.Очистка корпуса от пыли и грязи		*	4
4.1.4.Проверка надежности контактов соединений сигнальных и питающих проводов и кабелей.	*		4
4.2.Оборудование двери (ЭМЗ, доводчик, кн. "Выход")			
4.2.1.Внешний осмотр, проверка надежности крепления сварных соединений, затяжка резьбовых элементов, крепления замка, доводчика и датчика состояния двери.	*		4
4.2.2.Проверка работоспособности замка, надежности удержания двери и отсутствия намагниченности.	*		4
4.2.3.Проверка стабильности работы клавиши «Выход».	*		4
4.2.4.Проверка работоспособности доводчика, регулировка скорости закрывания двери.	*		4
4.2.5.Проверка работоспособности датчика двери.	*		4
4.2.6.Очистка замка, доводчика и датчика двери от пыли и грязи. При необходимости смазка подвижных элементов.		*	4
4.2.7.Проверка надежности контактов соединений сигнальных и питающих проводов и кабелей замка и клавиши "Выход".	*		4
4.3.Контроллеры			
4.3.1.Внешний осмотр. Проверка целостности корпуса, изоляции проводов. Затяжка резьбовых элементов крепления.	*		4
4.3.2.Очистка корпуса, внутренних элементов от пыли и грязи		*	4

Наименование работ по ТО систем контроля доступа, видеонаблюдения, домофонных систем, системы объединённой диспетчерской связи (ОДС) и газового анализа	Ежемесячно	Ежеквартально	Состав ИТР (чел)
4.3.3.Проверка надежности контактов соединений сигнальных и питающих проводов и кабелей.	*		4
4.3.4.Проверка уровней входных и выходных напряжений. Работоспособность АКБ	*		4
4.3.5.Проверка работоспособности элементов индикации	*		4
4.3.6.Проверка отработки сигнала «ПОЖАР»	*		4
4.4. Домофонные системы			4
4.4.1.Визуальный осмотр оборудования, исправление мелких неисправностей, очистка приборов от грязи и пыли	*		4
4.4.2.Тестирование оборудование, в том числе проверка работоспособности электроники и других элементов домофона	*		4
4.4.3. Проверка всех режимов работы оборудования в соответствии с инструкцией (паспортом)	*		4
4.4.4.Регулировка и настройка доводчика и электромагнитного замка	*		4
4.4.5.Проверка и, при необходимости, замена креплений установленного оборудования, а также замена вышедших из строя деталей	*		4
4.4.6.Диагностика установленного программного обеспечения, а также его настройка и обновление		*	4
4.4.7.Проверка работоспособности и устранение неисправностей в переговорных устройствах, находящихся в квартирах	По заявкам		
5. Ворота и шлагбаумы			
5.1. Шлагбаум			
5.1.1.Общий осмотр (проверка состояния монтажного основания, проверка состояния конструкции тумбы шлагбаума на предмет разрушения или предельного износа, проверка и при необходимости протяжка крепления тумбы на монтажное основание, проверка стрелы и ее крепления к выходному валу, и т.д.)	*		4
5.1.2. Осмотр фотоэлементов. Проверка крепления и герметичности, чистка.	*		4
5.1.3.Проверка работоспособности сигнальной лампы, замена лампочки в сигнальной лампе (при необходимости)	*		4
5.1.4.Проверка механизма аварийной разблокировки	*		4
5.1.5.Проверка балансировки стрелы пружиной при разблокированном механизме шлагбаума		*	4
5.1.6.Проверка состояния пружины и узлов её крепления		*	4
5.1.7.Регулировка пружины (при необходимости)		*	4
5.1.8.Внешний осмотр гидравлического цилиндра, гидравлической станции и гидравлических рукавов на предмет нарушения герметичности		*	4
5.1.9.Проверка уровня масла в гидравлической системе		*	4
5.1.10. Проверка срабатывания фотоэлементов в процессе работы шлагбаума	*		4
5.1.11. Проверка работы концевых выключателей на замедление/остановку стрелы	*		4
5.1.12. Проверка крепления антенны радиоприёмника	*		4
5.1.13. Проверка автоматической остановки/поднятия стрелы шлагбаума при встрече препятствия в зоне движения	*		4

Наименование работ по ТО систем контроля доступа, видеонаблюдения, домофонных систем, системы объединённой диспетчерской связи (ОДС) и газового анализа	Ежемесячно	Ежеквартально	Состав ИТР (чел)
5.1.14. Проверка работоспособности устройств управления	*		4
5.2. Ворота			4
5.2.1. Внешний осмотр, проверка надежности крепления сварных соединений, затяжка резьбовых элементов.	*		4
5.2.2. Диагностика систем автоматизации и при необходимости настройка правильной работы	*		4
5.2.3. Проверка и протяжка всех крепежных элементов (при необходимости замена болтов и саморезов)	*		4
5.2.4. Обработка движущихся элементов силиконовой смазкой (цепи и ремни потолочных приводов, цепи аварийного открывания вальных приводов и т.д.)		*	4
5.2.5. Проверка и при необходимости регулировка работы доп. оборудования (фотоэлементы, оптодатчики, сигнальной лампы, датчиков и т.д.)	*		4
5.2.6. Проверка и при необходимости настройка функционирования устройств управления (пультов, кодовых клавиатур, блоков управления и т.д.)	*		4
6. Источники бесперебойного питания			
6.1. UPS			
6.1.1. Внешний осмотр UPS, проверка соединений и уровня входного и выходного напряжений.	*		4
6.1.2. Проверка исправности световой и звуковой индикации (проверка работоспособности UPS от сети и от аккумуляторов)	*		4
6.1.3. Проверка UPS на удержание нагрузки при пропадании первичного напряжения.		*	4
6.2. Блоки питания контроллеров СКД			
6.2.1. Внешний осмотр ИБП и аккумуляторов, проверка соединений и уровня входного и выходного напряжений.	*		4
6.2.2. Проверка исправности световой и звуковой индикации (проверка работоспособности ИБП от сети и от аккумуляторов)		*	4
6.2.3. Проверка ИБП на удержание нагрузки при пропадании первичного напряжения.		*	4
7. Системы объединённой диспетчерской связи (ОДС) и газового анализа			
7.1.1. Техническое обслуживание оборудования и планово-предупредительный ремонт, в том числе проверка его работоспособности	*		4
7.1.2. Перепрограммирование настроек программ и оборудования	*		1

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, выполняемых при обслуживании системы АППЗ

№	Наименование и содержание операций	Периодичность
Регламент обслуживания систем пожарной сигнализации и систем оповещения и управления эвакуацией		
1.	Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений.	ежемесячно
2.	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации.	ежемесячно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный.	
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации).	ежемесячно
5.	Проведение тестовых запусков АППЗ по каждому помещению, кроме квартир и встроенных коммерческих помещений.	все помещения в течении 1 года
6.	Проверка работоспособности системы	ежемесячно
7.	Ведение 2х журналов (по техническому осмотру и выезду на заявки)	постоянно
8.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей приборов и оборудования, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, протирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов приборов и оборудования, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости и по инструкции завода изготовителя
Регламент технического обслуживания систем внутреннего пожарного водопровода		
1.	Внешний осмотр составных частей системы (технологической части - трубопроводов, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов, электротехнической части - шкафов электроуправления, электродвигателей), на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи; прочности креплений.	ежемесячно
2.	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры.	ежемесячно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.	ежемесячно
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части).	ежемесячно
5.	Проверка работоспособности насосной установки: насосных агрегатов, шкафов управления и т.п.	ежемесячно

6.	Проведение испытаний внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу с составлением акта и протокола испытаний. В случае отсутствия протоколов, проверка проводится в течении 1 месяца после заключения договора.	2-ва раза в год (весна осень)
7.	Перекатка пожарных рукавов на новую рукавную скатку с составлением акта. В случае отсутствия акта, перемотка проводится в течении 3х месяцев после заключения договора.	1 раз в год
8.	Пломбирование шкафов пожарных кранов после перемотки пожарных рукавов и повторное пломбирование в случае порчи пломб.	1 раз в год и по факту порчи
9.	Проверка задвижек с электроприводом с соответствующей записью в журнале	2-ва раза в год
10.	Ведение журнала по техническому осмотру задвижек и насосов	постоянно
11.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, притирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости и в соответствии с инструкциями заводов изготовителей
Регламент технического обслуживания систем противоподымной защиты зданий и сооружений		
1.	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части щита дистанционного управления, клапанов, исполнительных устройств, вентиляторов; сигнализационной части - приемно-контрольных приборов, шлейфа сигнализации, извещателей, оповещателей и т.п.) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений.	В соответствии с инструкциями заводов изготовителей
2.	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации	ежемесячно
3.	Контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	ежемесячно
4.	Проверка работоспособности составных частей системы (электротехнической части, сигнализационной части).	ежемесячно
5.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах.	ежемесячно
6.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, притирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости и в соответствии с инструкциями заводов изготовителей

ПЕРЕЧЕНЬ

ежемесячных профилактических работ компьютеров и программного обеспечения АРМ автоматической противопожарной защиты (АППЗ)

№ п.п	Содержание работ	Периодичность работ
1.	Текущий ремонт оборудования - регулировочные и программно-технические работы	ежемесячно
2.	Установка (сопровождение) программных продуктов и операционных систем (с дистрибутивов, предоставленных Заказчиком)	ежемесячно
3.	Консультации по приобретению компьютерной техники и программных продуктов	ежемесячно
4.	Обновление текущего программного обеспечения	При необходимости
5.	Визуальный осмотр аппаратного обеспечения	ежемесячно
6.	Проверка систем антивирусной защиты	ежемесячно
7.	Проверка файловой системы	ежемесячно
8.	Проверка доступности каналов связи	ежемесячно
9.	Анализ и оптимизация температурного режима работы	ежемесячно
10.	Профилактика файловой системы	ежемесячно
11.	Внесение изменений в настройки ПО, необходимые для оптимального функционирования системы	ежемесячно
12.	Проведение работ по очистке элементной базы системного блока АРМ от пыли и посторонних предметов	1 раз в 3 месяца
13.	Проверка аккумуляторов блока БП и поддержание их в рабочем состоянии	1 раз в 3 месяца
14.	Проверка внешних разъёмов и контактных соединений системного блока АРМ, ББП, монитора. Устранение замечаний	ежемесячно
15.	Настройка параметров работы монитора	ежемесячно
16.	Проведение профилактической работы: работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, притирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность	по мере необходимости

ПЕРЕЧЕНЬ

ежемесячных работ по обслуживанию ИТП и НС ХВС

№ п.п	Содержание работ	Периодичность работ
	Техническое обслуживание ИТП	
1	Осмотр оборудования ИТП с записью в оперативном журнале (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции)	Один раз в неделю
2	Осмотр вводных задвижек, входных и выходных коллекторов системы отопления	Один раз в неделю
3	Осмотр дренажных приемков их очистка, проверка срабатывания дренажных насосов по датчику уровня воды	Один раз в неделю
4	Осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления: - расширительных баков и предохранительных клапанов - насосов и связанного с ними оборудования - запорной арматуры - контрольно- измерительных приборов - автоматических устройств - теплообменных аппаратов	Один раз в неделю
5	Контроль параметров (давление, температура, расход) теплоносителя, поступающего из теплосети и возвращаемого в теплосеть, а также параметров теплоносителя, поступающего и возвращаемого из каждой из систем теплоснабжения, с записью в оперативном журнале	Один раз в неделю
6	Проверка узла подпитки на наличие нормативной утечки (при утечке теплоносителя, превышающей установленные нормы, принимаются меры к обнаружению места утечки и ее устранению)	Один раз в неделю
7	Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха	При необходимости
8	Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода»	Один раз в месяц
9	Проверка исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов	Один раз в месяц
10	Проверка работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их работы	При необходимости
11	Проверка действия обратных клапанов	Один раз в месяц
12	Проверка величины давления воздуха в мембранных расширительных баках	Один раз в месяц

13	Оценка технического состояния, регулирование, наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей, устранение мелких дефектов	По мере необходимости
14	Очистка фильтров. Степень загрязнения определяется по разности показаний манометров до и после фильтров	По мере необходимости
15	Очистка наружных поверхностей оборудования от пыли и грязи	Один раз в квартал
16	Составление и согласование с ресурсоснабжающей организацией графика промывки и испытания на прочность и плотность, систем теплоснабжения и оборудования ИТП.	Один раз в год
17	Составление перечня отклонений от гидравлического и теплового режимов, дефектов оборудования с целью их устранения в ходе работ по подготовке к отопительному сезону.	Один раз в год
18	Профилактический ремонт запорной арматуры в ИТП	Один раз в год
19	Проверка, при необходимости восстановление изоляции и опознавательной окраски трубопроводов в ИТП	Один раз в год
20	Профилактический ремонт насосов в ИТП и исполнительных устройств автоматических регуляторов (в соответствии с эксплуатационной документацией)	Один раз в год
21	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры в ИТП	Один раз в год
22	Профилактический ремонт регуляторов подпора, давления, перепада давления в ИТП	Один раз в год
23	Профилактический ремонт и настройка предохранительных клапанов в ИТП	Один раз в год
24	Нумерация арматуры согласно оперативной схеме в ИТП	Один раз в год
25	Ревизия обратных клапанов на линиях подмеса ГВС, циркуляции ГВС, после насосов в ИТП	Один раз в год
26	Профилактический ремонт терморегуляторов ГВС и циркуляции ГВС в ИТП	Один раз в год
27	Промывка систем теплоснабжения находящихся на балансе у абонента, гидронефматическим способом совместно с представителями РСО	Один раз в два года
28	Промывка систем теплоснабжения находящихся на балансе у абонента, гидравлическим способом совместно с представителями РСО	Один раз в год
29	Промывка химическим способом или разборка внутренних поверхностей теплообменных аппаратов.	Один раз в год
30	Испытание на прочность и плотность оборудования индивидуальных тепловых пунктов, внутридомовых систем теплоснабжения (вентиляция, горячее водоснабжение и отопление) совместно с представителем РСО.	Один раз в год
31	Замена неисправного оборудования на новое оборудование в ИТП	По мере необходимости
32	Демонтаж, монтаж и доставка оборудования для ремонта (замены) в ИТП	По мере необходимости
33	Устранение замечаний, выявленных ресурсоснабжающей организацией и надзорными органами в период отопительного сезона.	По мере необходимости
34	Сдача подготовленного ИТП инспектору РСО, с оформлением акта предъявления.	Один раз в год
35	Восстановление паспорта на ИТП	По мере необходимости
36	Поверка манометров	По мере необходимости
37	Монтаж/демонтаж и доставка манометров для проведения поверки	По мере необходимости

	Работы по техническому обслуживанию НС ХВС	
1	Анализ технического состояния, регулирование, наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей, устранение мелких дефектов.	По необходимости
2	Проверка работоспособности обратных клапанов с записью в оперативный журнал.	один раз в месяц
3	Демонтаж/монтаж оборудования для работы/замены	
4	Ремонт или замена оборудования	По мере необходимости
5	Проведение регламентных работ на оборудовании согласно рекомендаций завода изготовителя	По необходимости