

Утвержден общим собранием членов ТСЖ "Солнечная поляна"
«28» декабря 2015г.

Председатель правления ТСЖ _____ Н.Ю. Кузюкина

**План работ
по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ "Солнечная поляна"
на 2016 год**

1. Данный план работ составлен в соответствии с действующим в ТСЖ «Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах».
2. План включает в себя основные работы на 2016г. и является основой для составления сметы расходов по содержанию и ремонту жилых помещений и формирования цены за содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений многоквартирных домов, обслуживание которых выполняется ТСЖ "Солнечная поляна" (за исключением отдельных работ, выполняемых по письменной заявке собственников помещений МКД за счет целевого сбора денежных средств).
3. Структура, состав и периодичность выполнения работ на 2016г. представлены в таблице.

**План работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в ТСЖ "Солнечная поляна" на 2016 год**

1. Управление многоквартирными домами ТСЖ

| Структура работ и услуг | Состав работ и услуг | Периодичность выполнения |
|---------------------------------|--|--------------------------|
| Организация эксплуатации | Заключение договоров на выполнение работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ | По мере необходимости |
| | Осуществление контроля качества выполняемых работ, проведение актов сверки, подписание актов выполненных работ | Постоянно |
| | Подбор и наём персонала | По мере необходимости |
| | Организация работы персонала | Постоянно |
| | Планирование и подготовка предложений о проведении ремонтов общего имущества | ноябрь |
| | Хранение и ведение технической и иной документации по многоквартирным домам | Постоянно |
| | Начисление и сбор платежей за предоставляемые работы (услуги) | Постоянно |
| | Взыскание задолженностей по внесению платежей | Постоянно |
| | Осуществление регистрационного учёта граждан | Постоянно |
| | Выдача справок, счетов, платёжных документов | Постоянно |
| | Спецоценка условий труда работников ТСЖ | 1 квартал |
| | Организация аварийно-диспетчерского обслуживания | Постоянно |
| | Приём граждан по личным вопросам управляющим и бухгалтером ТСЖ | 1 раз в неделю |

2. Технический надзор за состоянием общего имущества в ТСЖ

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Общие, частичные и плановые осмотры | Осмотры конструктивных элементов зданий | 2 раза в год (май, октябрь) |
| | Осмотры подвальных и технических помещений | 1 раз в месяц |
| | Осмотры общих коммуникаций, технических устройств, механического, электрического, санитарно-технического, специального общедомового и др. оборудования | 2 раза в месяц |
| | Осмотры внешнего благоустройства | Май - июнь |
| | Приборная диагностика | По мере необходимости |

3. Содержание и ремонт конструктивных элементов многоквартирных домов в ТСЖ

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Фундаменты и подвальные помещения | Работы по дератизации подвальных помещений | 1 раз в год |
| | Работы по дезинсекции подвальных помещений | По мере необходимости |
| Стены, фасады и крыши, внутренняя отделка | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, прямиков и входов в подвалы | Май - август |
| | Снятие, укрепление номерных знаков, досок объявлений, флагодержателей, водосточных труб | По мере необходимости |
| | Окрашивание (замена) вентиляционных решёток на чердаках | Май-август |
| | Ремонт скатной кровли | По мере необходимости |
| | Окрашивание стен снаружи дома возле вентиляционных решёток чердака | По мере необходимости |
| | Замена почтовых ящиков на новые | По мере необходимости |
| | Частичный ремонт сливных желобов по всему периметру | По мере необходимости |
| | Закрепление фронтона на кровле | По мере необходимости |
| | Обработка стен снаружи, раствором от солончака (по письменной заявке старших по домам и дополнительному целевому сбору денежных средств) | Май-август |
| | Удаление снега и наледи с крыши дома и парковки | По мере необходимости |
| | Закрытие на замки входов в подвальные помещения и на чердаки | Постоянно |
| | Прочистка водоприёмной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего и наружного водостока из металлических и полимерных труб | Апрель-август |
| | Ремонт горизонтальных водосливов на крыше | Апрель-август |

| | | |
|--|--|--|
| | дома №48(юго-восточный угол) | |
| | Ремонтные работы д. 3/2: ремонт кровли в месте примыкания парковки к дому; частичный косметический ремонт подъезда (тамбур); косметический ремонт парковки; замена плитки на цоколе (целевой сбор) | Апрель-сентябрь (при наличии денежных средств) |
| | Установка пружин и доводчиков на входные двери подъездов | По мере необходимости |
| | Иные ремонтные работы, не предусмотренные сметой | При поступлении заявки и целевого сбора |
| Оконные и дверные заполнения, лестницы, уличное крыльцо | Восстановление, укрепление и установка недостающих стёкол в местах общего пользования | По мере необходимости |
| | Смазка замков | 4 раза в год |
| | Мытьё окон в подъезде дома | 2 раза в год (апрель, октябрь) |
| | Обметание пыли и паутины с потолка | 1 раз в три месяца (март, июнь, сентябрь, декабрь) |
| | Мытьё лестничных маршей и площадок подъезда до третьего этажа включительно | Ежедневно (кроме выходных) |
| | Мытьё уличного крыльца и помещения подъезда до третьего этажа включительно | 3 раза в неделю |
| | Влажная протирка стеновых панелей подъезда, общих дверей, радиаторов отопления, перил ограждения, плафонов освещения | 1 раз в месяц (1-й понедельник месяца) |
| Парковочные залы | Влажная протирка стеновых панелей, плафонов освещения на крытой парковке дома | 1 раз в квартал |
| | Мытьё окон | 2 раза в год (апрель, октябрь) |
| | Установка отливов с двухсторонним капельником на парапет парковки(по письменной заявке собственников помещений МКД за счет целевого сбора денежных средств) | Апрель-сентябрь |
| | Замена замка входной двери в парковке дома №1 и установка электромагнитного замка и доводчика (за счёт резервного фонда либо целевого сбора) | Апрель |
| | Влажная протирка общих дверей, радиаторов отопления, подоконников, ворот | 1 раз в месяц |
| | Уборка внутренних лестничных маршей и площадок | Ежедневно (кроме выходных) |
| | Подметание (уборка пылесосом) территории крытых парковок | 1 раз в неделю по графику |

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| | Ремонт стен и потолка в парковке(по письменной заявке собственников помещений МКД за счет целевого сбора денежных средств) | В летний период |
| | Частичный ремонт оконных откосов снаружи парковки (пластиковые панели)(по письменной заявке собственников помещений МКД за счет целевого сбора денежных средств) | В летний период |
| | Ремонт наплавляемой мягкой кровли крыши парковки | В летний период по мере необходимости |
| | Смазка механизмов въездных ворот и входных дверей | Ежеквартально |
| | Обслуживание систем пожаротушения | 1 раз в месяц, согласно регламенту |

4. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в ТСЖ.

| | | |
|------------------------------|--|-----------------------|
| Центральное отопление | Регулировка, смена и ревизия кранов, вентиляей и задвижек в помещениях тепловых узлов, бойлерных, очистка от накипи запорной арматуры | Июнь – август |
| | Отключение, ремонт и замена радиаторов при их течи, в т.ч. в квартирах | По мере необходимости |
| | Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов | Июнь –август |
| | Утепление трубопроводов, восстановление и ремонт теплоизоляции | По мере необходимости |
| | Промывка систем центрального отопления и горячего водоснабжения, гидравлические испытания системы центрального отопления, ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояках и радиаторах | Июль – август |
| | Плановая регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием | Октябрь – ноябрь |
| | Проверка работы систем автоматического управления инженерным оборудованием | 2 раза в неделю |
| | Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре на внутридомовых системах. | По мере необходимости |
| | Ревизия кранов для спуска воздуха из системы | Июль-август |
| | Ремонт, регулировка системы автоматического регулирования ГВС и отопления. | январь-март |
| | Установка контролера д. 46 | январь-февраль |
| | Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления | По мере необходимости |
| | Смена отдельных участков трубопроводов | По мере необходимости |
| | Поверка, замена или ремонт общедомовых | По истечении |

| | | |
|--|---|-------------------------------------|
| | приборов учёта | межповерочного срока |
| Водопровод и канализация, горячее водоснабжение | Смена отдельных участков трубопроводов холодного и горячего водоснабжения из металлических труб и из специальных труб высокой плотности (кроме гибкой подводки установленной собственниками жилья самостоятельно) | По мере необходимости |
| | Плановые работы в ИТП | Июль –август |
| | Устранение свищей и трещин в трубопроводах холодного и горячего водоснабжения | По мере необходимости |
| | Смена прокладок и набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках, уплотнение сгонов | Июль-август |
| | Очистка и промывка участков трубопроводов (кроме гибкой подводки) | Июль –август |
| | Прочистка канализационных стояков, сифонов, устранение засоров, устранение течи в системе канализации | По мере необходимости |
| | Установка счетчиков воды на поливочные краны | Апрель-май |
| | Прочистка систем дворовой канализационной сети | По мере необходимости |
| | Смена отдельных участков трубопроводов канализации | По мере необходимости |
| | Проверка исправности канализационных вытяжек | По мере необходимости |
| | Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков | По мере необходимости |
| | Смена шаровых кранов, замена внутренних пожарных кранов | Июль – август |
| | Ремонт канализационной трубы в перекрытии между подвалом и квартирой 10дома № 3(при условии обеспечения доступа собственником квартиры) | При наличии технической возможности |
| | Поверка, замена или ремонт общедомовых приборов учёта | По истечении межповерочного срока |
| | Поверка (замена) манометров и термометров | Июль |
| Ремонт насосов ГВС | По мере необходимости | |
| Промывка и мелкий ремонт систем подогрева воды | Июль – август | |
| Внутридомовые | Проверка заземления оболочки электрокабеля, | По мере необходимости |

| | | |
|--|---|--|
| электротехнические устройства, за исключением внутриквартирных устройств и приборов | замеры сопротивления изоляции проводов | |
| | Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, мелкий ремонт электропроводки, электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки). Устранение мелких неисправностей аппаратов защиты питающих линий квартиры, вводно-распределительных устройств, подтяжку контактных соединений и проверку надежности заземляющих контактов и соединений. | По мере необходимости |
| | Замена лампочек в помещениях общего пользования | По мере необходимости |
| | Планово-предупредительные и профилактические работы в групповых электрощитках, распределительных шкафах | Согласно норм и правил эксплуатации электроустановок |
| | Замена неисправных участков электрической сети здания до подключаемых приборов и устройств | По мере необходимости |
| | Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, деталей | По мере необходимости |
| | Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования зданий | По мере необходимости |
| | Замена светильников, приборов учёта электроэнергии (кроме поквартирных) | По мере необходимости |
| | Замена и установка реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением мест общего пользования, замена промежуточного реле, реле напряжения, реле тока, теплового реле | По мере необходимости |
| | Замена существующих светильников в подъездах на светодиодные с датчиками движения | По мере необходимости |
| | Установка замков на электрощиты в подъездах | Январь-март |
| | Системы и работы по пожарной безопасности | Обслуживание систем дымоудаления в подъездах многоквартирных домов |
| Переаттестация, перезарядка огнетушителей | | Согласно техпаспорта огнетушителя |
| Обслуживание систем пожаротушения (по договору со специализированной организацией) | | 1 раз в месяц, согласно регламенту |
| Выполнение иных работ (согласно требованиям по пожарной безопасности за счет целевых | | По мере необходимости |

| | |
|---------|--|
| сборов) | |
|---------|--|

5. Специальное общедомовое оборудование жилых домов ТСЖ

| | | |
|------------------------------|---|---------------------------|
| Мусороприёмные камеры | Удаление мусора из мусороприёмных камер | Вторник, четверг, суббота |
| | Подметание пола мусороприёмных камер | 3 раза в неделю |
| | Дезинфекция урн и мусоросборников | 1 раз в месяц |
| | Очистка урн от мусора | Ежедневно |

6. Содержание элементов внешнего благоустройства ТСЖ

| | | |
|--|---|--|
| Придомовая территория | Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных дорожек, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, отдельных участков газонов | Май - июнь По мере необходимости |
| | Ремонт и восстановление мусорных камер | По мере необходимости |
| | Окрашивание ворот и заборных ограждений (по письменной заявке собственников помещений МКД за счет целевого сбора денежных средств) | В летний период |
| | Ремонт асфальтового покрытия придомовой территории | В летний период По мере необходимости |
| | Обрезка сучьев деревьев и кустов. Выбраковка и выкорчевка аварийных насаждений | В летний период |
| | Покраска бордюров | Апрель-май |
| | Нанесение разметки в придомовых парковочных карманах | В летний период |
| | Окрашивание урн | В летний период |
| | Обслуживание систем полива газонов | В летний период по мере необходимости |
| | Изготовление и обновление информационных знаков, табличек и пр. (в т.ч. по заявкам собственников помещений МКД) | По мере необходимости |
| | Ремонт оборудования, расположенного на придомовой территории (по письменной заявке собственников помещений МКД за счет целевого сбора денежных средств) | По мере необходимости |
| | Детские игровые площадки | Визуальный осмотр на предмет выявления поломок |
| Функциональный осмотр | | 1 раз в месяц |
| Основной осмотр, подготовка к летнему сезону | | апрель-май |
| Покраска элементов игрового оборудования | | апрель-июнь |
| Устранение неисправностей | | По мере необходимости |

7. Сезонная уборка придомовых территорий ТСЖ

| | | |
|--|---|---|
| Уборка территории в зимний период | Уборка свежеснегавпавшего снега | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| | Уборка снега во время интенсивного снегопада (более 3 см/час) | Ненормированный график |
| | Очистка (подметание) территории в дни без снегопада | 1 раз в 2 суток |
| | Посыпка тротуаров и дорожек песком и солью | 1 раз в сутки во время гололёда |
| | Очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке | По мере необходимости |
| | Очистка от наледи и льда водосточных труб, крышек колодцев | По мере необходимости |
| | Сброс накопившихся снежных масс с крыш домов и парковок | По мере необходимости |
| Уборка территории в летний период | Подметание территории | 3 раза в неделю |
| | Прополка гравийных дорожек и детских площадок от сорняков | По мере необходимости |
| | Полив газонов | В сухую погоду - ежедневно |
| | Уборка мусора с газонов | Ежедневно (кроме воскресенья) |
| | Стрижка газонов | В сухое время, высота травостоя не более 15 см. |
| | Удобрение газонов | 3 раза в сезон (май, июнь, август) |
| | Прополка газонов | По мере необходимости |