Утвержден общим собранием членов ТСЖ "Солнечная поляна"

«29» декабря 2016г.

Председатель правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.Ю. Кузянина

.

План работ

по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ "Солнечная поляна"

на 2017 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 2017г. 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, обслуживаемых ТСЖ "Солнечная поляна".
3. Структура, состав и периодичность выполнения работ на 2017г. представлены в таблице № 1.

Таблица 1

План работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников

многоквартирных домов ТСЖ "Солнечная поляна" на 2017 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 |
| Приём граждан по личным вопросам управляющим и бухгалтером ТСЖ | 1 раз в неделю |
| Заполнение таблиц и форм ГИС ЖКХ | Постоянно |
|  | Передача информации о начислениях платы за коммунальные услуги и содержание общего имущества собственников помещений МКД в органы соцобеспечения | Ежемесячно |
|  | Заключение договоров на передачу в пользование общего имущества собственников помещений МКД, контроль их исполнения и использования коммунальных ресурсов  | По мере необходимости |

2. Технический надзора 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 подвальныепомещения | Работы по дератизации подвальных помещений | 1 раз в год |
| Работы по дезинсекции подвальных помещений | По мере необходимости |
| Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы | Май - август |
| Стены, фасады и крыши, внутренняя отделка. | Укрепление номерных знаков, досок объявлений, флагодержателей, водосточных труб. | По мере необходимости |
| Частичный ремонт сливных желобов по всему периметру | По мере необходимости |
| Обработка стен снаружи, раствором от солончака (по решению собственников помещений МКД) | 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-май |
| Оконные и дверные заполнения, лестницы, уличное крыльцо. | Установка пружин и доводчиков на входные двери подъездов | По мере необходимости |
| Восстановление, укрепление и установка недостающих стёкол в местах общего пользования | По мере необходимости |
| Смазка замков, петель дверей | 4 раза в год |
| Мытьё окон в подъезде дома и крытой парковке | 2 раза в год (апрель, октябрь) |
| Обметание пыли и паутины с потолка | 1 раз в три месяца (март, июнь, сентябрь, декабрь) |
| Влажное подметание 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-я неделя месяца) |
| Парковочные залы | Влажная протирка стеновых панелей, плафонов освещения на крытой парковке дома. | 2 раза в год (май, декабрь) |
| Мытьё окон. | 2 раза в год (май, декабрь) |
| Влажная протирка общих дверей, радиаторов отопления, подоконников. | 1 раз в месяц (третья неделя месяца) |
| Мытьё внутренних лестничных маршей и площадок (в зимний период – подметание). | 1 раз в неделю |
| Подметание (уборка пылесосом) территории крытых парковок | 1 раз в неделю |
| Ремонт стен и потолка в парковке (по решению жильцов) | В летний период |
| Частичный ремонт оконных откосов снаружи парковки (пластиковые панели) (по решению собственников помещений МКД) | В летний период |
|  | Ремонт наплавляемой мягкой кровли крыши парковки  | В летний период (по мере необходимости) |
| Смазка механизмов въездных ворот и входных дверей | 1 раз в месяц |
| Обслуживание систем пожаротушения | 1 раз в месяц, согласно регламенту |
| Проверка пожарных кранов | 2 раза в год  |

1. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств

и технических помещений в ТСЖ.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Центральное отопление | Регулировка, смена и ревизия кранов, вентилей и задвижек в помещениях тепловых узлов, бойлерных, очистка от накипи запорной арматуры | Июнь – август |
| Отключение, ремонт и замена радиаторов при их течи, в местах общего пользования. | По мере необходимости |
| Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, 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 | В течение года |
| Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре на внутридомовых системах. | По мере необходимости |
| Ревизия кранов для спуска воздуха из системы | Июль-август |
| Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления | По мере необходимости |
| Смена отдельных участков трубопроводов | По мере необходимости |
| Поверка, замена или ремонт общедомовых приборов учёта | По истечении межповерочного срока |
| 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 (по решению собственников помещений МКД) | 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 |
| Поверка, замена или ремонт общедомовых приборов учёта | По истечении межповерочного срока |
| Поверка (замена) манометров и термометров | Июль |
| Ремонт насосов | По мере необходимости |
| Промывка и мелкий ремонт систем подогрева воды | Июль – август |
| Осмотр выпускных люков канализации из домов (на предмет засора) | Апрель, сентябрь |
| Внутридомовыеэлектротехническиеустройства, заисключениемвнутриквартирныхустройств и приборов | Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов | По мере необходимости |
| 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 |
| Смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования. | 2 раза в неделю |
| Планово-предупредительные и профилактические работы в групповых электрощитках, распределительных шкафах. | Согласно норм и правил эксплуатации эл.установок |
| 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 |
| Опломбирование электросчетчиков магнитными пломбами | февраль |
| Системы и работы по пожарной безопасности | Обслуживание систем дымоудаления в подъездах многоквартирных домов | 1 раз в месяц, согласно регламенту |
| Монтаж системы GSM оповещения о задымлении на парковках | По мере необходимости |
| Аттестация огнетушителей | Согласно паспортов |
|  | Монтаж устройства для дистанционного управления системой дымоудаления | По решению собственников помещений МКД |

1. Специальное общедомовое оборудование жилых домов ТСЖ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Мусороприёмные камеры | Удаление мусора из мусороприёмных камер | По мере наполнения, но не реже 2 раз в неделю |
| Подметание пола мусороприёмных камер | 3 раза в неделю |
| Дезинфекция урн и мусоросборников | 1 раз в месяц |
| Очистка урн от мусора | Ежедневно |

1. Содержание элементов внешнего благоустройства в ТСЖ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Придомовая территория | Восстановление местами разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных дорожек, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, отдельных участков газонов | Май - июнь |
| Ремонт и восстановление мусороприемных камер | По мере необходимости |
| Окрашивание ворот и заборных ограждений (по решению собственников помещений МКД) | В летний период  |
| Ремонт асфальтового покрытия придомовой территории | В летний период (по мере необходимости) |
| Обрезка сучьев деревьев и кустов. Выбраковка и выкорчёвка аварийных насаждений | В летний период |
| Покраска бордюров | Апрель-май |
| Нанесение разметки в придомовых парковочных карманах | В летний период (по заявкам собственников) |
| Окрашивание урн | В летний период |
| Покупка устройств для полива газонов | В летний период по мере необходимости |
| Детские игровые площадки | Визуальный осмотр на предмет выявления поломок  | Ежедневно |
| Устранение неисправностей | По мере необходимости |
| Функциональный осмотр | 1 раз в месяц |
| Основной осмотр, подготовка к летнему сезону  | апрель-май |
| Покраска элементов оборудования детской площадки | апрель-май |

1. Сезонная уборка придомовых территорий ТСЖ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Уборка территории в зимний период | Уборка свежевыпавшего 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 | 3 раза в неделю (пн, ср, пт) |
| 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 |

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------