

**План работ
по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ "Солнечная поляна"
на 2019 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 2019г. 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 2019г. представлены в таблице № 1.
4. Перечень общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, обслуживаемых ТСЖ "Солнечная поляна" (общий и о каждом доме), является приложением к настоящему плану.

Таблица 1

**План работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в ТСЖ "Солнечная поляна" на 2019 год.**

1. Управление многоквартирными домами

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	Февраль-март
	Хранение и ведение технической и иной документации по многоквартирным домам	Постоянно
	Начисление и сбор платежей за оказываемые услуги и выполненные работы	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	По мере необходимости

	исполнения и использования коммунальных ресурсов	
--	--	--

2. Технический надзор над 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
	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы	Май - сентябрь
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 МКД)	Май-август
	Удаление снега и наледи с крыши домов и парковочных залов	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 домов и парковочных залах	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	Ежедневно (кроме выходных)

	третьего этажа включительно	
	Влажная протирка стеновых панелей подъезда, общих дверей, радиаторов отопления, перил ограждения, плафонов освещения	1 раз в месяц (1-я неделя месяца)
	Проведение генеральной уборки	1 раз в квартал (25-30 числа последнего месяца квартала)
Парковочные залы	Влажная протирка стеновых панелей, плафонов освещения в парковочных залах	2 раза в год (май, декабрь)
	Мытьё окон	2 раза в год (май, сентябрь)
	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
	Обметание пыли и паутины с потолка	1 раз в три месяца (март, июнь, сентябрь, декабрь)
	Ремонт стен и потолка в парковке (по решению собственников парковочных залов)	В летний период
	Частичный ремонт оконных откосов снаружи парковки (пластиковые панели) (по решению собственников парковочных залов)	В летний период
	Ремонт наплавляемой мягкой кровли крыши парковки, уборка мусора, растительности	В летний период (по мере необходимости)
	Очистка ливнеприемных устройств от мусора	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	1 раз в квартал

**4. 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 воздухоотборников, 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, при запуске отопления
	Плановая регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием	В течение года
	Устранение течей 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
	Установка дополнительного насоса в систему подогрева горячей воды в ИТП дома № 3	Январь-февраль
	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
	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, по мере необходимости
	Поверка, замена или ремонт общедомовых приборов учёта	По истечении межповерочного срока
	Поверка 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
	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	По мере необходимости

Внутридомовые электротехнические устройства, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	неисправностей аппаратов защиты питающих линий квартиры, вводно-распределительных устройств, подтяжка контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактов и соединений	
	Осмотр и замена 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 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
	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 решению собственников помещений МКД
	Аттестация огнетушителей	По истечении межаттестационного периода
	Техническое перевооружение или модернизация систем автоматического пожаротушения парковочных залов домов №№ 3, 3/1, 3/2	По решению собственников парковочных залов

5. 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	5 раз в неделю
	Высадка зеленых насаждения вокруг мусорокамер	апрель, май
	Ремонт и восстановление мусороприемных камер	По мере необходимости

6. Содержание элементов внешнего благоустройства в ТСЖ

	Частичное восстановление разрушенных участков	Май - июнь
--	---	------------

Придомовая территория	тротуаров, проездов, наливных дорожек, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, отдельных участков газонов	
	Окрашивание ворот и ограждений придомовых территорий (по решению собственников помещений МКД)	В летний период
	Ремонт асфальтового покрытия придомовой территории (по решению собственников помещений МКД)	В летний период
	Обрезка сучьев деревьев и кустов. Выбраковка и выкорчевка аварийных насаждений	В летний период
	Покраска бордюров	Апрель-май
	Нанесение разметки в придомовых парковочных карманах (по решению собственников помещений МКД)	В летний период
	Окрашивание урн	В летний период
	Покупка устройств для полива газонов	В летний период по мере необходимости
	Устройство дорожки между домами №№ 3, 3/1, 3/2, 46, 47, 48 (по решению собственников помещений МКД)	В летний период
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 детских площадок	апрель-май

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
	Подметание территории	3 раза в неделю
	Прополка гравийных дорожек и детских площадок от сорняков	По мере необходимости

Уборка и уход за территорией в летний период	Полив газонов	В сухую погоду - ежедневно
	Уборка мусора с газонов	6 раз в неделю
	Стрижка газонов (высота травостоя не более 15 см.)	В летний период (в сухое время)
	Удобрение газонов	3 раза в сезон (май, июнь, август)
	Посадка деревьев, кустарников, цветов	Май, июнь
	Прополка газонов	По мере необходимости

Приложение:

РЕЕСТРЫ общего имущества собственников многоквартирных домов №№ 1, 2, 3, 3/1, 3/2, 46, 47, 48, расположенных по адресу: НСО, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон 5, обслуживаемых ТСЖ «Солнечная поляна» (общий, подомовые)
