

К утверждению общим собранием
членов ТСЖ "Солнечная поляна"
«22» ноября - «06» декабря 2022г.

План работ ТСЖ "Солнечная поляна" по содержанию и ремонту общего имущества на 2023 год

Данный план работ составлен в соответствии с действующим в ТСЖ «Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах».

План включает в себя работы на 2023 год и является основой для формирования сметы расходов по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, входящих в ТСЖ "Солнечная поляна", и установления тарифа на содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений многоквартирных домов, обслуживаемых ТСЖ "Солнечная поляна", за исключением отдельных видов работ, выполняемых по решению собственников помещений МКД за счет средств резервных фондов и целевых сборов.

Структура, состав и периодичность выполнения работ на 2023 год представлены в таблице № 1.

Таблица 1

План работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ "Солнечная поляна" на 2023 год

1. Управление многоквартирными домами

Структура работ и услуг	Состав работ и услуг	Периодичность выполнения
Организация эксплуатации	Заключение договоров на выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД	По мере необходимости
	Осуществление контроля качества выполняемых работ, приемка работ, проведение сверки расчетов	Постоянно
	Подбор и наём персонала	По мере необходимости
	Организация работы персонала ТСЖ	Постоянно
	Подготовка предложений о проведении ремонтов общего имущества и планирование выполнения работ	Февраль-апрель
	Ведение и хранение технической и иной документации по многоквартирным домам	Постоянно
	Начисление и сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные 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 на портале ГИС ЖКХ	Постоянно
	Передача информации о начислениях платы за коммунальные услуги и содержание общего имущества собственников помещений МКД в органы соцобеспечения	Ежемесячно
	Предоставление в орган местного самоуправления сведений о состоянии общего имущества многоквартирных домов	Не позднее 1 августа
	Ведение реестра членов ТСЖ; передача реестра в ГЖИ НСО	Не позднее 31 марта
	Заключение договоров на передачу в пользование общего имущества собственников помещений МКД, контроль их исполнения и использования коммунальных ресурсов	По мере необходимости

2. Технический надзор за состоянием общего имущества

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 элементов внешнего благоустройства	Май - июнь
	Приборная диагностика (в том числе с привлечением специализированных организаций)	По мере необходимости

3. Содержание и ремонт конструктивных элементов многоквартирных домов

Фундаменты и подвальные помещения	Работы по дератизации подвальных помещений	По мере необходимости
	Работы по дезинсекции подвальных помещений	По мере необходимости

	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы	Июнь - 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
	Санитарная уборка чердачных помещений	По мере необходимости
	Прочистка водоприёмной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего и наружного водостока из металлических и полимерных труб	Апрель-май, октябрь
Оконные и дверные заполнения, лестницы, уличное крыльцо	Установка и ремонт доводчиков входных дверей подъездов	По мере необходимости
	Восстановление, укрепление и установка недостающих стёкол в местах общего пользования	По мере необходимости
	Смазка замков, петель дверей	2 раза в год
	Обметание пыли и паутины с потолка	1 раз в три месяца (март, июнь, сентябрь, декабрь)
	Мытьё подъездов	Ежедневно (кроме выходных)
	Мытьё (в зимний период - очистка от снега) уличных крылец	Ежедневно (кроме выходных)
	Влажная протирка общих дверей, радиаторов отопления, перил ограждения	1 раз в месяц (1-й понедельник месяца); в период эпидемии - ежедневно (кроме выходных)
	Устранение загрязнений на стеновых панелях подъездов	По мере необходимости
Проведение генеральной уборки	1 раз в квартал (25-30 числа последнего месяца квартала)	
Парковочные	Мытьё окон	2 раза в год (до 10 мая,

залы		до 10 сентября)
	Влажная протирка общих дверей, радиаторов отопления, подоконников	1 раз в неделю
	Подметание (в т.ч. с использованием уборочного оборудования) территории крытых парковок	1 раз в неделю
	Обметание паутины с потолка и стен	1 раз в месяц
	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 парковок)	В летний период (по необходимости)
	Ремонт наплавленной мягкой кровли крыши парковки, уборка мусора, растительности	В летний период (по мере необходимости)
	Смазка механизмов въездных ворот и входных дверей	1 раз в месяц
	Очистка ливнеприемных устройств от мусора	По мере необходимости
	Обслуживание систем пожаротушения	1 раз в месяц, согласно регламенту
Проверка пожарных кранов	2 раза в год (по нормативам)	

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

Центральное отопление	Регулировка, смена и ревизия кранов, вентилях 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 т.ч. с привлечением специализированной организации ООО "ТЭРС")	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
Ремонт отдельных участков трубопроводов	По мере необходимости
Проверка, замена или ремонт общедомовых приборов учёта	По истечении межповерочного интервала
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	Согласно графика ППР, по мере необходимости
Прочистка систем дворовой канализационной сети	По мере необходимости
Ремонт отдельных участков трубопроводов канализации	По мере необходимости
Проверка исправности канализационных вытяжек	По мере необходимости
Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков	По мере необходимости
Замена шаровых кранов, внутренних пожарных кранов	Июль – август, по мере необходимости
Проверка, 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

	Изготовление и установка указателей колодцев канализации (29 шт.)	Сентябрь
Внутридомовые электротехнические устройства, за исключением внутриквартирных устройств 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, подтяжка контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактов и соединений	По мере необходимости
	Осмотр и замена перегоревших ламп освещения в помещениях общего пользования, на придомовой территории	2 раза в неделю
	Планово-предупредительные и профилактические работы в групповых электрощитках, распределительных шкафах	Согласно норм и правил эксплуатации электроустановок
	Замена неисправных участков электрических сетей домов 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 домов	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 промежуточных реле, реле напряжения, реле тока, теплового реле	По мере необходимости
Системы и работы по пожарной безопасности	Обслуживание систем дымоудаления в подъездах многоквартирных домов	1 раз в месяц согласно регламенту
	Аттестация огнетушителей	По истечении аттестационного периода
	Замена оборудования систем, обеспечивающих пожарную безопасность	По мере необходимости

5. Специальное общедомовое оборудование жилых домов

Мусоро- приёмные камеры	Удаление мусора из мусороприёмных камер	Ежедневно (кроме воскресенья)
	Подметание пола мусороприёмных камер	5 раза в неделю
	Дезинфекция урн и мусоросборников	1 раз в месяц
	Очистка дверей мусороприёмных камер, смазка петель	1 раз в месяц
	Очистка урн от мусора	Ежедневно (кроме воскресенья)
	Ремонт и восстановление мусороприемных камер	По мере необходимости

6. Содержание элементов внешнего благоустройства

Придомовая территория	Частичное восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, отдельных участков газонов (по решению собственников помещений МКД)	Май - август
	Окрашивание ворот и заборных ограждений (по решению собственников помещений МКД)	В летний период
	Ремонт асфальтового покрытия придомовой территории (по решению собственников помещений МКД)	В летний период (по мере необходимости)
	Обрезка сучьев деревьев и кустов; выбраковка и выкорчевка аварийных насаждений	В весенне-осенний период
	Покраска бордюров	Апрель-май
	Окрашивание урн	В летний период
	Ремонт устройств для полива газонов	В летний период по мере необходимости
Детские игровые площадки	Визуальный осмотр на предмет выявления поломок	Ежедневно (кроме воскресенья)
	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

7. Сезонная уборка придомовых территорий ТСЖ

Уборка территории в зимний период	Уборка свежеснегавывпавшего 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	6 раз в неделю
	Прополка гравийных дорожек и детских площадок от сорняков	По мере необходимости
	Полив газонов	В сухую погоду - ежедневно
	Уборка мусора с газонов	6 раз в неделю
	Стрижка газонов (допускается 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:

Перечни 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)