|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕН  Протоколом №\_\_ от \_\_.\_\_.2020г.  Общего собрания членов ТСЖ «Единство» |

**Годовой план содержания и ремонта общего имущества на 2020 год**

**в многоквартирном доме №66А по ул. им. Землячки, г. Волгоград**

1. Данный план работ составлен в соответствии с Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г. "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").
2. План включает в себя основные работы на 2020г. и является основой для составления сметы расходов по содержанию и ремонту жилых помещений и формирования цены (платы) за содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений многоквартирного дома, обслуживаемого ТСЖ "Единство".
3. Структура, состав и периодичность выполнения работ на 2020г. представлены в таблице № 1.

**Таблица № 1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ (услуг) | Планируемая  периодичность  выполнения работ (услуг) | Планируемые сроки  исполнения |
| **1.** | **Управление многоквартирным домом. Организация эксплуатации** | | |
|  | Заключение договоров на выполнение работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД | по мере необходимости | Регулярно, исключая выходные и праздничные дни |
|  | 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 | октябрь-ноябрь  апрель-май |
|  | 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 |
|  | Выдача справок, счетов, платёжных документов | постоянно |
|  | Заполнение таблиц и форм ГИС ЖКХ, актуализация информации на сайте ТСЖ | постоянно |
|  | Приём граждан по личным вопросам управляющим ТСЖ | 1 раз/неделя | каждый понедельник в течении года, исключая выходные и праздничные дни |
|  | Передача информации о начислениях платы за коммунальные услуги и содержание общего имущества собственников помещений МКД в органы соцобеспечения | 1 раз/год | январь-март |
|  | Подготовка и представление в уполномоченные органы отчетности (налоговой, бухгалтерской, статистической и прочей) | в сроки, предусмотренные действующим законодательством | круглогодично |
| **2.** | **Технический надзор за состоянием общего имущества в ТСЖ** | | |
|  | Осмотры конструктивных элементов зданий | 2 раза/год | май и сентябрь |
|  | Осмотры технических помещений (плановые) | 1 раз/неделя | Регулярно, исключая выходные и праздничные дни |
|  | Осмотры общих коммуникаций, технических устройств, механического, электрического, санитарно-технического, специального общедомового и др. оборудования | 2 раза/неделя |
|  | Приборная диагностика домофонов | по мере необходимости |
|  | Осмотры внешнего благоустройства | 2 раза/месяц | апрель-октябрь |
|  | ТО внутридомового газового оборудования | 3-4 раз/год | круглогодично |
|  | ТО приборов учета тепловой энергии, обслуживание теплового пункта МКД | 1 раз/месяц | круглогодично |
| **3.** | **Санитарное содержание помещений (мест) общего пользования (МОП)** | | |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей | 1 раз/день | Регулярно, исключая выходные и праздничные дни |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа (в зимний период) | 1 раз/неделя |
|  | Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов | 1 раз/день |
|  | Мытье пола кабины лифта | 1 раз/день |
|  | Подметание, очистка пола у входа в подъезд | 1 раз/день |
|  | Мытье лестничных площадок, коридоров (в летний период) | 1 раз/неделя |
|  | Мытье окон | 2 раза/год |
|  | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов | 2 раза/месяц |
|  | Влажная протирка стен, общих дверей, плафонов, об­метание пыли с потолков | 1 раз/месяц |
|  | Мытье подоконников, перил лестничных ограждений | 1 раз/месяц |
|  | Мытье оконных решеток | 1 раз/год |
|  | Мытье чердачных лестниц | 1 раз/год |
|  | Мытье шкафов для электросчетчиков | 2 раза/год |
|  | Мытье поручней, парапетов, отопительных приборов | 2 раза/год |
|  | Влажная протирка почтовых ящиков | 1 раз/месяц |
|  | Очистка кровли от мусора, грязи и листьев | 2 раза/год |
|  | Смазка замков, петель дверей | 4 раза/год |
|  | Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения | 2 раза/год |
|  | Уборка сосулек с крыш | по мере необходимости |
|  | Уборка помещения администрации ТСЖ (мытье полов, протирка пыли, мойка санузлов и т.д.) | 2 раза/неделя |
|  | Дезинфекция МОП: поверхностей и ручек входных дверей, выключателей световых приборов, кнопок вызова лифта, и кнопок в лифте, поручней и перил на первом этаже МКД | 1 раз/день |
|  | Уборка чердачного помещения (верхний тех. этаж) | 1 раз/год |
|  | Дератизационная обработка мест общего пользования | 1 раз/год | май-октябрь |
|  | Работы по дезинсекции МОП | по мере необходимости | май-октябрь |
| **4.** | **Уборка, содержание, благоустройство и озеленение придомовой территории** | | |
|  | Уборка мусора, очистка урн, уборка мусора на контейнерных площадках | 1 раз/день | Регулярно, исключая выходные и праздничные дни |
|  | Устройство видеонаблюдения на придомовой территории, мест парковки, шлагбаумов; техническое обслуживание и ремонт (замена) шлагбаумов, видеонаблюдения | 1 раз/год | май-сентябрь |
|  | Полив газонов, палисадников в летний период | 2-5 раза/неделя | май-сентябрь |
|  | Удаление травы, стрижка газонов, удаление ветоки кустарников и деревьев и другие остатки | 1 раз/месяц | апрель-октябрь |
|  | Подрезка кустарников, деревьев, иных растений, | 1 раз/месяц | апрель-октябрь |
|  | Очистка от мусора детской игровой площадки, иных элементов благоустройства | по мере необходимости | март-ноябрь |
|  | Замена песка в крытой детской песочнице | 1 раз/год | май-июнь |
|  | Ремонт детской игровой площадки, окрашивание отдельных элементов, форм благоустройства | 1 раз/месяц | апрель-октябрь |
|  | Функциональный осмотр элементов форм детской площадки | 1 раз/месяц | апрель-октябрь |
|  | Очистка колодцев ливневой канализации | 2 раза/год | апрель-октябрь |
|  | Нанесение разметки в придомовых парковочных карманах | 1 раз/год | май-июль |
|  | Подметание пешеходных тротуаров и твердых покрытий придомовой территории в летний период | 1 раз/день | регулярно, исключая выходные и праздничные дни |
|  | Чистка пола, стен на входах в подъезды (под козырьками) | 2 раза/неделя |
|  | Удаление загрязнения с информационных знаков, ограждения, на высоте до 2,5м | 1 раз/месяц | апрель-октябрь |
|  | Уборка льда и посыпка территории песком | 1 раз/день | ноябрь-март |
|  | Удаление снега и наледи с тротуаров до твердого покрытия | 1 раз/день | ноябрь-март |
|  | Ремонт, окрашивание, замена урн у подъездов | 1 раз/год | апрель-май |
|  | Посадка деревьев, кустарников, цветов | 1 раз/год | апрель-май |
|  | Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детской площадки и площадок для отдыха | 1 раз/год | май-октябрь |
| **5.** | **Сбор, складирование твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов** | | |
|  | Перемещение мусора из помещений для сбора мусора в контейнеры на площадку для ТКО | ежедневно | круглогодично |
|  | Мытье закрывающих устройств мусоропровода | 2раза/месяц | регулярно, исключая выходные и праздничные дни |
|  | Мытье мусорных контейнеров (в летний период) и уборка помещений для сбора мусора | 1раз/неделя | май-октябрь |
| **6.** | **Техническое обслуживание и ремонт фундамента** | | |
|  | Устранение местных трещин, деформаций, восстановление поврежденных участков фундамента (мелкий ремонт) | 1 раз/год | июнь-август |
|  | Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен | 1 раз/год | май-сентябрь |
|  | Смена или ремонт отмостков фундамента | 1 раз/год | июнь-август |
| **7.** | **Техническое обслуживание и ремонт фасада** | | |
|  | Заделка и восстановление повреждений, трещин в кладке | 1 раз/год | июнь-август |
|  | Мелкий ремонт фасада | 1 раз/год | июнь-август |
|  | Восстановление домовых знаков и уличных указателей на фасаде МКД | 1 раз/год | июнь-август |
|  | Восстановление гидроизоляции стен | 1 раз/год | июнь-август |
|  | Ремонт дверей и доводчиков в помещениях общего пользования | по мере необходимости | май-сентябрь |
|  | Замена дверей в помещениях общего пользования | по мере необходимости | круглогодично |
|  | Ремонт окон в помещениях общего пользования | 1 раз/год | май-октябрь |
|  | Замена окон в помещениях общего пользования | по мере необходимости | круглогодично |
|  | Установка (замена) доводчиков | по мере необходимости | круглогодично |
| **8.** | **Техническое обслуживание и ремонт крыши, козырьков подъездов** | | |
|  | Выявление наличия, характера и величины трещин, иных изменений состояния перекрытий крыши | 1 раз/год | май-сентябрь |
|  | Проверка кровли крыши и кровли козырьков подъездов на отсутствие протечек. Ремонт и устранение выявленных при осеннем/весеннем осмотрах МКД дефектов кровли крыши и козырьков подъездов | 1 раз/год | май-сентябрь |
|  | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше | 1 раз/год | май-сентябрь |
|  | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 4 раза/год | круглогодично |
|  | Замена элементов парапетных покрытий, элементов внутреннего водостока | 1 раз/год | май-сентябрь |
|  | Ремонт освещения тех. этажа | по мере необходимости | круглогодично |
|  | Профосмотр и ремонт (при необходимости) дымовентиляционной системы | 2-3 раз/год | март-ноябрь |
| **9.** | **Техническое обслуживание и ремонт чердачных и цокольного помещения ТСЖ** | | |
|  | Выявление наличия, характера и величины трещин, иных изменений состояния кладки стен тех. этажа, коррозии метал. балок кровли на тех. этаже. Ремонт и устранение выявленных при весеннем осмотре МКД дефектов кладки стен тех. этажа, утепление, устройство гидроизоляции при необходимости | 1 раз/год | круглогодично |
|  | Замена ветхих участков теплоизоляции трубопроводов в чердачных помещениях | 1 раз/год | круглогодично |
|  | Аттестация огнетушителей | согласно паспортов | круглогодично |
| **10.** | **Техническое обслуживание и ремонт лифтов, мусоропроводов, крылец, стен, полов и лестниц в МОП** | | |
|  | Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов | по мере необходимости | круглогодично |
|  | Освидельствование лифтов и страхование | 1 раз/год | апрель-август |
|  | Заделка выбоин и трещин (восстановление) бетонных и железобетонных плит лестниц в подъездах и облицовка их керамическим гранитом и клинкерной плиткой для ступеней на 1-х этажах в пяти подъездах МКД | 1 раз/год | май-ноябрь |
|  | Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок на отдельных участках покрытия полов в МОП | 1 раз/год | май-октябрь |
|  | Ремонт технических и вспомогательных помещений | по мере необходимости | март-ноябрь |
|  | Контроль состояния, при необходимости ремонт, зачищающего дезинфицирующего устройства мусоропровода | 1 раз/год | май-октябрь |
|  | Контроль состояния, при необходимости ремонт или замена, загрузочных клапанов, ковшей, шибера | по мере необходимости | круглогодично |
|  | Контроль состояния, ремонт (при необходимости) ствола мусоропровода | 1 раз/год | март-ноябрь |
|  | Комплексная мойка стволов мусоропроводов | 1 раз/год | апрель-сентябрь |
|  | Контроль состояния, ремонт (при необходимости) мусорокамер и подъездных путей | 1 раз/год | март-ноябрь |
|  | Установка откидных внутриподъездных пандусов (на 1 этажах в подъездах: 2,5) | 1 раз/год | круглогодично |
| **11.** | **Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования** | | |
|  | Ремонт, замена и установка выключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений | по мере необходимости | круглогодично |
|  | Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов | по мере необходимости | круглогодично |
|  | Снятие основных показаний ОДПУ электроэнергии | 1 раз/месяц | круглогодично |
|  | Плановая замена трех из четырех ОДПУ МКД, опломбирование и ввод в эксплуатацию | 1 раз/квартал | март-октябрь |
|  | Снятие показаний ИПУ электроэнергии по акту | 2 раза/год | круглогодично |
|  | Контроль параметров сети (по встроенным приборам), работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры | 1 раз/день | круглогодично |
|  | Планово-предупредительные и профилактические работы в групповых электрощитках, распределительных шкафах | согласно норм и правил эксплуатации электроустановок | круглогодично |
|  | Осмотр и устранение видимых неисправностей общедомовых электросетей | 1 раз/неделя | круглогодично |
|  | Устранение загрязнений в электрощитовых | 2 раза/год | круглогодично |
|  | Осмотр открытых заземляющих устройств, и/или проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов | 2 раза/год | апрель-октябрь |
|  | Проверка закрытия электрощитов и коробов на запирающие устройства | 1 раз/месяц | круглогодично |
|  | Замена светильников в местах общего пользования зданий | по мере необходимости | круглогодично |
|  | Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир | по мере необходимости | круглогодично |
| **12.** | **Техническое обслуживание и ремонт системы отопления** | | |
|  | Проверка работоспособности регулирующих устройств | 1 раз/месяц | круглогодично |
|  | Уборка помещения теплового пункта | 1 раз/месяц | круглогодично |
|  | Чистка всех узлов и агрегатов системы | 1 раз/год | май-август |
|  | Замена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, относящихся к общедомовому имуществу систему отопления | 1 раз/год | май-август |
|  | Осмотр расширительных бочков (контроль давления в баке по манометру) и устранение видимых неисправностей | 1 раз/день | круглогодично |
|  | Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем. | 1 раз/день | круглогодично |
|  | Окраска труб и оборудования | 1 раз/год | май-август |
|  | Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров, ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояках и радиаторах и сдача по акту в теплоснабжающую организацию (в соответствии с графиком) | 1 раз/год | июль-август |
|  | Работы по подготовке к отопительному сезону: ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, промывка систем центрального отопления и горячего водоснабжения, поверка манометров и термометров, смена прокладок и набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках, уплотнение сгонов. Сдача результата работ по акту в теплоснабжающую организацию | 1 раз/год | май-август |
|  | Снятие основных показаний ОДПУ тепловой энергии, контроль за регулированием отпуска теплоты | 1 раз/день | круглогодично |
|  | Химическая промывка, опрессовка теплообменников | 1 раз/год | июнь-август |
|  | Осмотр и устранение видимых неисправностей в ИТП | 1 раз/день | круглогодично |
|  | Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление в МОП | 2 раза/год | круглогодично |
|  | Ревизия кранов для спуска воздуха из системы, запорно-регулирующей арматуры | 1 раз/год | май-август |
|  | Восстановление тепловой изоляции | 1 раз/год | круглогодично |
| **13.** | **Техническое обслуживание и ремонт системы холодного водоснабжения** | | |
|  | Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей (сварка, чистка, подкраска), замена отдельных участков трубопроводов | 1 раз/год | май-август |
|  | Установка, замена, ремонт и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы ХВС, относящихся к общедомовому имуществу | 1 раз/год | май-август |
|  | Снятие показаний ИПУ ХВС по акту | 2 раза/год | круглогодично |
|  | Снятие основных показаний расходомера (ОДПУ) | 1 раз/месяц | круглогодично |
| **14.** | **Техническое обслуживание и ремонт системы горячего водоснабжения** | | |
|  | Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей | 1 раз/день | круглогодично |
|  | Ремонт или замена запорной и регулировочной арматуры, относящихся к общедомовому имуществу системы горячего водоснабжения | 1 раз/год | май-август |
|  | Восстановление герметичности | 1 раз/год | круглогодично |
|  | Чистка всех узлов системы | 1 раз/год | круглогодично |
|  | Снятие показаний ИПУ ГВС по акту | 2 раза/год | круглогодично |
|  | Контроль работоспособности регулирующих устройств | 1 раз/месяц | круглогодично |
|  | Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы горячего водоснабжения) | 1 раз/год | май-август |
| **15.** | **Техническое обслуживание и ремонт трубопроводов удаления канализационных и ливневых стоков** | | |
|  | Осмотр и устранение видимых неисправностей, засоров | 1 раз/месяц | круглогодично |
|  | Контроль работоспособности запорной и регулировочной арматуры | 1 раз/месяц | круглогодично |
|  | Прочистка с ершением внутренней канализации до колодца на выпуске | по мере необходимости | круглогодично |
|  | Проверка внутреннего водостока | 2 раза/год | апрель-октябрь |
|  | Осмотр выпускных люков канализации из домов (на предмет засора) | 2 раза/год | апрель-октябрь |
|  | Проверка исправности фановых стояков | 2 раза/год | март-ноябрь |
| **16.** | **Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период** | | |
|  | Проведение комиссионных осмотров (обследований) зданий, элементов строительных конструкций, инженерных систем и оборудования для определения состояния, выявления неисправностей, принятия решений | 2 раза/год | апрель-сентябрь |
|  | Составление плана-графика подготовки к осенне-зимнему периоду | 1 раз/год | апрель-май |
|  | Выполнение работ согласно плану-графику подготовки к осенне-зимнему периоду: услуги по промывке, опрессовке системы отопления МКД, прочие обязательные работы по подготовке МКД к осенне-зимнему периоду | 1 раз/год | май-сентябрь |
|  | Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти. | по строго установленным срокам | круглогодично |
|  | Проведение проверок состояния общедомовых приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, снятия показаний приборов учета, осмотр технического и санитарного состояния внутриквартирного общедомового имущества | по необходимости, но не реже двух раз в год | круглогодично |

**Подготовлено: Управляющий ТСЖ Целинко Л.П. «31» марта 2020 года**

**Председатель Правления ТСЖ «Единство» Пономарева И.И. «31» марта 2020 года**