

«Утверждаю»

Председатель правления

ТСЖ «Детскосельское»

Найденов В.В.

«Согласовано»

на заседании правления

ТСЖ «Детскосельское»

Протокол № 4 от 15.11.19 г.



**ГОДОВОЙ ПЛАН  
мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества  
жилых домов ТСЖ «Детскосельское» на 2020г.**

№ п/п	Виды работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества	Отметка о выполнении
1	<b>СТЕНЫ и ФАСАДЫ:</b> -отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен; -ремонт элементов, представляющих опасность, парапетов кровли, козырьков и лестниц входов в подъезды с установкой перил, укрепление и герметизация козырьков, ограждений, перил лестничных пролетов; -ремонт опорных блоков входов в парадные, ремонт ступеней, укладка плитки -покраска фасадов, устранение актов вандализма; -восстановление герметизации межпанельных швов. -косметический ремонт МОП ж/д ТСЖ	
2	<b>КРЫШИ И ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ:</b> -уборка мусора и грязи с кровель, очистка снега и наледи; -ремонт и замена водоприемных воронок внутреннего водостока; -ремонт аэраторов, канализационных стояков, образовавшихся свищей, трещин мастиками, герметикой; -замена участков мягкой кровли специальными материалами, ремонт технических этажей кровли, укрепление металлических ограждений парапетов, элементов кровли; -ремонт, замена, укрепление и восстановление отливов, капельников кровли; -проверка состояния вентиляционных шахт с регистрацией выполненных работ.	
3	<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ:</b> -установка недостающих, частично разбитых или слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях; -установка/замена или регулировка ПЗУ на входных дверях, установка ручек, шпингалетов, креплений; -утепление оконных и дверных проемов; -ремонт входных и противосквозняковых дверей; -ремонт подоконников, покраска.	
4	<b>ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО:</b> -закрытие и раскрытие продухов технических подполий -окраска и ремонт декоративных ограждений; -покраска, ремонт и замена частей скамеек и малых форм игровых площадок;	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ремонт бордюрных блоков, побелка, покраска урн</li> <li>-посадка, подрезка деревьев, кустарников;</li> <li>-замена ручек на входных дверях в подъезды;</li> <li>-мойка окон в подъездах жилых домов;</li> <li>-очистка бетонных козырьков жилых домов ТСЖ, дополнительный крепеж металлических козырьков, покраска.</li> <li>- установка перил на входы в подъезды(по обращениям маломобильных групп)</li> <li>- ремонт ступеней входов в подъезды;</li> <li>- восстановление пластиковых накладок перил в ж/д</li> </ul>	
5	<p><b>САНИТАРНАЯ УБОРКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей;</li> <li>-ежедневное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа;</li> <li>-ежедневное мытье полов кабин лифтов, ж/д №№ 8, кор.1, 12</li> <li>-еженедельное мытье лестничных площадок и маршей.</li> </ul>	
6	<p><b>САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ежедневная уборка контейнерных площадок;</li> <li>-очистка урн от мусора;</li> <li>-сезонная очистка газонов;</li> <li>-покос газонов;</li> <li>- в зимний период года - уборка от снега и наледи площадок перед входами в подъезды, очистка решеток и приемков;</li> <li>-уборка снега с тротуаров и внутридворовых проездов;</li> <li>-посыпка указанной территории противогололедными составами;</li> <li>-подметание территории в дни без осадков, поливка газонов;</li> <li>-вывоз ТБО, БО, КГО.</li> <li>- дератизация КП, тех.подполий ж/д</li> </ul>	
7	<p><b>ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩИХ КОММУНИКАЦИЙ И ТЕХНИЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ:</b></p> <p><i>А) ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-регулировка трехходовых кранов, вентиляй и задвижек в технических подпольях, помещениях тепловых и коммерческих центров, тепловых камер;</li> <li>-регулировка и набивка сальников на коллекторах;</li> <li>-уплотнение сгонов, очистка от накипи запорной арматуры;</li> <li>-испытания систем центрального отопления;</li> <li>-промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и (или) гидропневматическим способом;</li> <li>-ликвидация воздушных пробок в стояках и радиаторах;</li> <li>-утепление трубопроводов (всех назначений) в технических подпольях, восстановление теплоизоляции;</li> <li>-дополнительная установка регулирующего оборудования, замена задвижек.</li> </ul> <p><i>Б) ВОДОПРОВОД КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-обслуживание, ремонт и замена арматуры в технических помещениях, а также участков трубопроводовХВС, ГВС в квартирах ;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-переборка сгонов отопления, трубопроводов ГВС;</li> <li>-временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках ( по обращениям собственников квартир);</li> <li>-консервация и расконсервация поливочных и противопожарных трубопроводов;</li> <li>-прочистка канализационных лежаков от жировых отложений;</li> <li>-утепление трубопроводов в технических подпольях, восстановление теплоизоляции;</li> <li>-модернизация, реконструкция систем ГВС и СО;</li> <li>-замена стояков ХВС, ГВС, в квартирах ж/д ТСЖ</li> <li>-замена канализационных трубопроводов разных диаметров, в квартирах, технических подпольях.</li> <li>- плановый- предупредительный ремонт инженерных сетей ж/д</li> </ul>	
8	<p><b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-замена перегоревших ламп в МОП, а также в плафонах уличного освещения;</li> <li>-снятие показаний домашних электросчетчиков (домовых приборов учета расхода);</li> <li>-проверка заземления электрокабелей;</li> <li>-замеры сопротивления изоляции, проверки заземления оборудования;</li> <li>-монтаж вновь установленных участков электрической сети, восстановление и (или) замена неисправных участков;</li> <li>-замена автоматов, выключателей, ремонт и замена плафонов, патронов;</li> <li>-ремонт и замена оборудования в ГРЩ жилых домов, зачистка контактных групп, пакетных переключателей, таймеров и другого оборудования;</li> <li>-ревизии технического состояния этажных эл. щитков.</li> <li>- перевод таймеров уличного освещения</li> </ul>	
9	<p><b>СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБЩЕДОМОВЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-регламентные работы по техническому обслуживанию лифтового оборудования, круглосуточное аварийное обслуживание;</li> <li>-техническое освидетельствование лифтов;</li> <li>-техническое обслуживание ПЗУ;</li> <li>-техническое обслуживание насосных станций (ж/д 8/1, 12 модернизация);</li> <li>- техническое обслуживание системы ППБ (ТСЖ) и др.;</li> <li>-поверка и замена приборов учета ГВС, ХВС (общедомовых);</li> <li>-приобретение, ремонт и обслуживание оборудования;</li> <li>-техническое обслуживание ТВ системы.</li> </ul>	
10	<p><b>АВАРИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-водопровод, канализация и горячее водоснабжение, система отопления;</li> <li>-ремонт и замена сгонов на трубопроводах ХВС, ГВС, СО</li> <li>-установка бандажей на трубопроводах (тех. подпольях, квартирах)</li> <li>-замена участков трубопроводов ХВС , ГВС, канализации</li> <li>-ликвидация засоров внутренних канализационных систем, «лежаков» до первого колодца;</li> <li>-заделка свищей и зачеканка раструбов чугунных сетей;</li> </ul>	

	-выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов, дополнительная установка подвесов, опор.	
11	<p><b>СОПУТСТВУЮЩИЕ РАБОТЫ ПРИ ЛИКВИДАЦИИ АВАРИЙ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-отрывка траншей, замена участков инженерных сетей;</li> <li>-откачка воды из подвалов, сан. обработка технических помещений;</li> <li>-отключение стояков на отдельных участках трубопроводов (секций), опорожнение (слив) отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение с пуском систем после устранения неисправностей;</li> <li>-замена неисправных, изношенных участков инженерных сетей;</li> <li>-замена запорной арматуры.</li> </ul>	
12	<p><b>ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ремонт и замена неисправной, аварийной запорной арматуры;</li> <li>-ремонт и замена сгонов на трубопроводах;</li> <li>-замена участков трубопроводов с увеличением диаметров проходимости;</li> <li>-выполнение сварочных работ при ремонте участков трубопроводов;</li> <li>-установка регулирующего оборудования.</li> </ul>	

№ п/п	Виды работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества	Порядок и условия оказания услуг	Отметка о выполнении
1	Ежесуточные регламентные работы.	Очередность и объем определяется председателем правления.	
2	Восстановление поврежденных участков инженерных сетей, запорной арматуры, устранение течей, ликвидация засоров, смена небольших участков трубопроводов (до 2-х метров). -Более 2-х п/м	Очередность выполнения из результатов осмотров.	
3	Ремонт и окраска фасадов (входов в подъезды, косметический ремонт первых этажей) всех ж/д ТСЖ, МОП жилых домов.	В соответствии с планом ремонта, очередность по состоянию.	
4	Ремонты (косметические) технических и специальных помещений ж/д ТСЖ (ИТП, ККУ, В/У).	Согласно плана ремонтов и указаний представителей ГЖИ СПб.	
5	Ямочный ремонт внутридворовых проездов, замена участков.	В соответствии с результатами осмотров.	
6	Работы (ремонты), производимые за счет собственников.	По заявкам граждан (по договорам).	
7	Замена (ремонт) квартирных приборов учета ХВС и ГВС, проверка, опломбировка, составление актов (регистрация, архивация).	По заявкам граждан (по договорам), по срокам замены.	
8	Аварийное обслуживание систем водопровода, канализации, ГВС и СО, сопутствующие работы при ликвидации аварий.	По результатам осмотров, обращений собственников.	
9	Внешнее благоустройство: - ремонт, восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток; - замена, восстановление газонов, посев травы, посадки деревьев и кустарников; - покраска (побелка) бордюрных блоков (все ж/д); - восстановительный ремонт игровых площадок.  - восстановление пожарных проездов	В соответствии с результатами осмотров, производства неплановых работ, обращений собственников.	
10	Ремонт или замена отдельных элементов инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу.	Очередность и объем определяется правлением ТСЖ, исходя из результатов осмотров.	

№ п/п	Виды работ (услуг) по содержанию общего имущества	Порядок и условия оказания услуг	Отметка о выполнении
1	Сбор, подготовка, анализ учетных данных по расходам энергоресурсов.	Периодически, планоно, согласно сроков по Договорам.	
2	Плановые технические осмотры общедомового инженерного оборудования, кровли, МОП и технических подполий.	Периодически, планоно, согласно правил и норм тех. эксплуатации жилого фонда.	
3	Технические осмотры и обследования кровли, систем водоотведения.	Периодически, по заявкам и обращениям граждан.	
4	Аварийное обслуживание, обследования после затоплений, систем вентиляции, состояние инженерных сетей.	Круглосуточно.	
5	Подготовка жилых домов ТСЖ к сезонной эксплуатации, В/У, ИТП, и КУУ инженерных сетей различного назначения.	В межотопительный период ( в течение года).	
6	Вывоз, утилизация БО, ТБО, КГО, очистка контейнерных площадок. Косметический ремонт контейнерных площадок.	Систематически (по заполнению контейнерных площадок). По планам ремонта.	
7	Работы специализированных организаций.	В соответствии с договорами (планоно и по заявкам)	
8	Дератизация и дезинсекция.	Ежемесячно (планоно и по заявкам).	
9	Услуги по обучению; допуск персонала по эксплуатации инженерных сетей и оборудования.	Периодически, согласно сроков лицензированных организаций.	