

Утвержден на заседании правления
ТСЖ «Спартак» протокол №3
от 16 мая 2019 года

План работы
по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ «Спартак»
на 2019 год и январь – февраль 2020 года.

1. Данный план работы составлен в соответствии с действующим в ТСЖ «Спартак» «Перечнем работ и услуг по содержанию имущества в доме №16 по ул.Спартака на 2019 год».

2. План работы включает в себя основные работы на 2019 год, январь – февраль 2020 года и основан на утвержденной общим собранием смете доходов и расходов ТСЖ «Спартак» на 2019 год и январь – февраль 2020 года.

3. Структура, состав и периодичность выполнения работ представлены в таблице.

1. Управление многоквартирным домом		
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 сверки, подписание актов выполненных работ	Постоянно
	Подбор и наем персонала	По мере необходимости
	Организация работы персонала	Постоянно
	Планирование и подготовка предложений о проведении ремонтов общего имущества на 2020 год	Январь – март 2020 года
	Хранение и ведение технической и иной документации по ТСЖ «Спартак»	Постоянно
	Начисление и сбор платежей за оказываемые услуги и выполненные работы	Постоянно
	Взыскание задолженностей по внесению платежей	Постоянно

	Осуществление регистрации учета граждан	Постоянно
	Выдача справок, счетов, платежных документов	Постоянно
	Прием граждан по личным вопросам председателем правления ТСЖ	2 раза в неделю по 2 часа
	Прием граждан главным бухгалтером ТСЖ по вопросам оплаты и начисления платежей	В часы работы главного бухгалтера в помещении ТСЖ
	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	По мере необходимости
	Заключение договоров на передачу в пользование общего имущества собственников помещений МКД, контроль их исполнения и использования коммунальных ресурсов	По мере необходимости
	Проведение годовой инвентаризации материальных средств ТСЖ	Ноябрь-декабрь
	Проведение внешнего аудита по ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Спартак»	Февраль – март 2020 года (до общего собрания)
	Подготовка очередного годового общего собрания членов ТСЖ «Спартак», других собственников жилых и нежилых помещений	Февраль – март 2020 года
2. Технический надзор над состоянием общего имущества ТСЖ		
Общие, частичные и плановые осмотры	Осмотры конструктивных элементов здания	2 раза в год (май, октябрь)
	Осмотры подвальных и технических этажей	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 придомовой территории	Постоянно
	Приборная диагностика технических устройств	По мере необходимости
	Контроль за работой инженерных систем МКД и обеспечение их безаварийной эксплуатации	Постоянно
3.Содержание и ремонт конструктивных элементов МКД		
Подвалы, технические этажи и крыша здания	Работы по дератизации подвалов и мусорокамер (100 м.кв.)	1 раз в месяц
	Работы по дезинсекции подвалов и мусорокамер (100 м.кв.)	1 раз в месяц
	Работы по уборке мусора с технического этажа 1-го и 2-го подъездов	Перед началом работ по ремонту 1-го подъезда
	Уборка и вывоз мусора из подвальных помещений 1-го - 6-го подъездов	Январь – июнь
	Проверка соблюдения правил пожарной безопасности в индивидуальных кабинках подвалов всех подъездов и очистка кабинок от хлама.	Январь - июнь
	Восстановление освещения в индивидуальных кабинках подвалов	Май – декабрь
	Удаление снега и наледи с крыши дома, балконных и оконных козырьков	По мере необходимости в зимний период
	Закрытие на замки входов в подвальные помещения, технические этажи и кровлю здания	Постоянно
	Смазка замков и петель дверей подъездов, подвалов и мусороприемных камер	4 раза в год
	Своевременное освобождение от куржака вентиляционных отверстий канализации на крыше дома. Утепление наружных стенок фановых труб вентиляции.	По мере необходимости в зимний период

	Установка пружин и доводчиков на входные двери подъездов и подвалов	По мере необходимости
	Прочистка водоприемных воронок с кровли здания, прочистка водостоков внутри здания и при выходе из здания	По мере необходимости
	Текущий ремонт кровли здания	По мере необходимости
Подъезды дома	Мытье окон в подъездах дома	2 раза в год
	Обметание пыли и паутины с потолков в подъездах	1 раз в три месяца (март, июнь, сентябрь, декабрь)
	Влажная уборка лестничных маршей и площадок подъездов всех этажей подъездов, протирка подоконников и перил	По графику уборки
	Влажная уборка первых этажей подъездов, лестничного марша первых этажей и пола кабины лифта	Ежедневно в рабочие дни технички
	Влажная протирка входных дверей подъездов	1 раз в неделю в теплое время года
	Влажная протирка стен кабин лифтов	1 раз в месяц
	Влажная протирка почтовых ящиков в подъездах дома	1 раз в неделю
	Уборка площадок технических этажей в подъездах	1 раз в месяц
	Ремонт 1-го подъезда в соответствии со сметой работ	Май –июль
	Ремонт ступеней лестничных маршей в подъездах дома	Июль – сентябрь
	Ремонт площадки перед подъездом №2 в соответствии со сметой ремонта	Июль – сентябрь
	Оформление технического паспорта дома через Федеральное БТИ	Апрель - июль
4. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений ТСЖ		

Центральное отопление, водоснабжение и канализация	Приобретение и установка металлической двери в теплопункт	Апрель
	Дефектовка теплового узла после окончания зимнего отопительного сезона 2018 – 2019 годов	Май – июнь
	Регулировка, замена и ревизия кранов, вентилях и задвижек в тепловом узле, 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 отопления	Июль – август
	Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления	По мере необходимости
	Смена отдельных участков трубопроводов	По мере необходимости
	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, замене внутренних пожарных кранов	Июль – август По мере необходимости
	Поверка, замена или ремонт общедомовых приборов учета	По истечении межповерочного срока и по необходимости
	Поверка манометров и термометров	При проведении работ в тепловом узле по подготовке к отопительному периоду
	Ремонт насосов	По мере необходимости
	Промывка и мелкий ремонт системы подогрева воды	Июль – август
	Осмотр выпускных люков канализации из дома на предмет зазора	Апрель, сентябрь
	Получение допуска готовности к отопительному периоду	Июль - сентябрь
Внутридомовые электротехнические устройства, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	По мере необходимости
	Устранение неисправностей электротехнических устройств, ремонт электропроводки, электроустановочных изделий (выключатель, розетки). Устранение	По мере необходимости

	неисправностей аппаратов защиты питающих линий квартир, вводно-распределительных устройств, подтяжка контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактов и соединений	
	Осмотр и замена перегоревших электролампочек мест общего пользования	По мере необходимости
	Планово-предупредительные и профилактические работы в электрощитовых и 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 дома	По мере необходимости
	Замена светильников, приборов учета электроэнергии (кроме квартирных)	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 общедомовых электросчетчиков и электросчетчиков нежилых помещений магнитными пломбами, контроль их состояния	По мере необходимости
5. Специальное общедомовое оборудование МКД		
	Удаление мусора из мусороприемных камер	По мере накопления, но не реже 1 раза в три дня
	Подметание пола мусороприемных камер	По мере необходимости

Мусороприемные камеры и шлагбаумы	Дезинфекция урн и мусоросборников	1 раз в месяц
	Очистка урн от мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в три дня
	Ремонт и восстановление мусороприемных камер	По мере необходимости
	Поддержание работы шлагбаумов со стороны ул.Сибревкома и ул.Спартака в рабочем состоянии	Постоянно
	Администрирование подключения к GSM-модулю шлагбаумов и отключению от них	По мере необходимости
6.Содержание элементов внешнего благоустройства территории МКД		
Придомовая территория	Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, отдельных участков газонов	В теплое время года
	Обрезка сучьев деревьев и кустов.	2 раза в летний период
	Выбраковка и выкорчевка аварийных насаждений после оформления разрешения на снос	По мере необходимости
	Покраска бордюров	Май
	Окрашивание урн и скамеек	В летний период
	Установка 4-х урн на придомовой территории	Май-июнь
	Приобретение и установка скамейки возле 4-го подъезда	Май
	Заготовка песка для посыпания тротуаров в осенний и весенний периоды	Май
Детская игровая площадка	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	Май-июнь
	Удаление старого песка с детской площадки и завоз нового	Май-июнь
7.Сезонная уборка придомовой территории		
В зимний период	Сдвигание свежесвалившегося снега с асфальта на газон	По мере необходимости
	Очистка от снега и наледи пешеходных дорожек, проходов к подъездам до входных дверей в тамбур	По мере необходимости
	Посыпка территории противогололедными реагентами	По мере необходимости
	Уборка наледи с пешеходных дорожек	По мере необходимости
	Уборка урн от мусора	Не менее трех раз в неделю
	Очистка крышек люков колодцев	По мере необходимости
В летний период	Подметание автомобильной дороги и пешеходных дорожек	По мере необходимости
	Уборка газонов от мусора	По мере необходимости
	Полив газонов и зеленых насаждений	По мере необходимости
	Выкашивание травы на газонах	По мере необходимости
	Прополка пешеходных дорожек от сорняков	По мере необходимости

Председатель правления
ТСЖ «Спартак»



В.А.Ошуев