

«Утверждаю»
Председатель правления
ТСЖ «Детскосельское»

Найденков В.В.

15.11.2018г.

«Согласовано»
на заседании правления
ТСЖ «Детскосельское»
Протокол № 1/19
21.02.2019г.

ГОДОВОЙ ПЛАН
мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества
жилых домов ТСЖ «Детскосельское» на 2019г.

№ п/п	Виды работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества	Отметка о выполнении
1	СТЕНЫ и ФАСАДЫ: -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	КРЫШИ И ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ: -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	ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ: -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	ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО: -закрытие и раскрытие продухов технических подполий -окраска и ремонт декоративных ограждений; -покраска, ремонт и замена частей скамеек и малых форм игровых площадок; -ремонт бордюрных блоков, побелка, покраска урн -посадка, подрезка деревьев, кустарников;	

	<ul style="list-style-type: none"> -замена ручек на входных дверях в подъезды; -мойка окон в подъездах жилых домов; -очистка бетонных козырьков жилых домов ТСЖ, дополнительный крепеж металлических козырьков, покраска. 	
5	<p>САНИТАРНАЯ УБОРКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей; -ежедневное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа; -ежедневное мытье полов кабин лифтов, ж/д №№ 8, кор.1, 12 -еженедельное мытье лестничных площадок и маршей. 	
6	<p>САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ежедневная уборка контейнерных площадок; -очистка урн от мусора; -сезонная очистка газонов; - в зимний период года - уборка от снега и наледи площадок перед входами в подъезды, очистка решеток и приямков; -уборка снега с тротуаров и внутридворовых проездов; -посыпка указанной территории противогололедными составами; -подметание территории в дни без осадков, поливка газонов; -вывоз ТБО, БО, КГО. 	
7	<p>ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩИХ КОММУНИКАЦИЙ И ТЕХНИЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ:</p> <p><i>А) ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -регулировка трехходовых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях тепловых и коммерческих центров, тепловых камер; -регулировка и набивка сальников на коллекторах; -уплотнение сгонов, очистка от накипи запорной арматуры; -испытания систем центрального отопления; -промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и (или) гидропневматическим способом; -ликвидация воздушных пробок в стояках и радиаторах; -утепление трубопроводов (всех назначений) в технических подпольях, восстановление теплоизоляции; -дополнительная установка регулирующего оборудования, замена задвижек. <p><i>Б) ВОДОПРОВОД КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -обслуживание, ремонт и замена арматуры в технических помещениях, а также участков трубопроводов в квартирах; -переборка сгонов отопления, трубопроводов ГВС; -временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; -консервация и расконсервация поливочных и противопожарных трубопроводов; -прочистка канализационных лежачих от жировых отложений; -утепление трубопроводов в технических подпольях, восстановление 	

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

11	СОПУТСТВУЮЩИЕ РАБОТЫ ПРИ ЛИКВИДАЦИИ АВАРИЙ: -отрывка траншей, замена участков инженерных сетей; -откачка воды из подвалов, сан. обработка технических помещений; -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; -замена неисправных, изношенных участков инженерных сетей; -замена запорной арматуры.	
12	ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ: -ремонт и замена неисправной, аварийной запорной арматуры; -ремонт и замена сгонов на трубопроводах; -замена участков трубопроводов с увеличением диаметров проходимости; -выполнение сварочных работ при ремонте участков трубопроводов; -установка регулирующего оборудования.	

№ 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.	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.	