Утвержден решением годового общего собрания членов товарищества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский бульвар, дом 25, оформленного Протоколом № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.

**ГОДОВОЙ ПЛАН ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ На 2021-2022 г.г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и услуг** | **Сроки исполнения** | **Отметка о выполнении** |
| 1. **Техническое обслуживание конструктивных элементов:** | | |  |
| осмотр, проверка технического состояния конструктивных элементов дома и паркинга, выявлений отклонений от проектных условий эксплуатации, признаков потери несущей способности и/или эксплуатационных качеств, наличия значительных деформаций и трещин, коррозий, выбоин; разработка плана мероприятий для восстановления, устранение местных деформаций | 2 раза в год | май, сентябрь | Осмотр выполнен, акт размещен в ГИС и АИС ЖКХ |
| осмотр, выявление повреждений штукатурного слоя на стенах и других конструктивных элементах, их ремонт | 2 раза в год | май, сентябрь | Осмотр выполнен, акт размещен в ГИС и АИС ЖКХ |
| осмотр, проверка состояния гидроизоляции фундамента дома, паркинга, восстановление поврежденных участков | 2 раза в год | апрель, сентябрь | Проведен осмотр капитальных конструкций фундаментов дома в паркинге, проведен локальный ремонт поврежденных участков гидроизоляции |
| проверка температурно-влажностного режима помещений тех. подполья и тех. этажа | 2 раза в год | апрель-сентябрь | Выполнено. |
| выявление незначительных нарушений отделки фасадов, отдельных элементов фасада и их восстановление | 2 раза в год | апрель-сентябрь | Проведен ремонт отдельных участков фасадных элементов конструкций дома в районе входных групп эвакуационных лестниц подъездов и паркинга (откосы, полотна дверей) |
| выявление нарушений и эксплуатационных качеств элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках, ремонт или замена отдельных элементов | 2 раза в год | апрель-сентябрь | Проведена регулировка дверных групп общих балконов, окраска балконных ограждений. |
| контроль состояния, ремонт или замена отдельных элементов входных групп и козырьков над ними | 2 раза в год | май, сентябрь | Выполнена замена входных групп подъездов, постоянный контроль регулировки замков. Оснащение входной группы эвакуационного выхода 5 подъезда магнитным замком для удобства жителей. Выполнен ремонт деформационного шва козырька 1 подъезда |
| проверка гидроизоляции крыши, мелкий ремонт кровли | по мере необходимости | май-сентябрь | Проведен локальный ремонт элементов кровли |
| 1. **Содержание мест общего пользования** | | |  |
| уборка подъездов (влажная уборка пола в лифтах и на 1 этажах, мытье кнопочной панели управления в лифтах) | 2-4 раза в день | по графику | Выполняется согласно графика |
| очистка от грязи ячеистых ковриков и др. защитных покрытий на 1 этажах в подъездах | 1-2 раза в день | сентябрь-март | Выполнено |
| уборка подъездов (влажная уборка полов в лифтовых и квартирных холлах выше первого этажа) | 1 раз в неделю | по графику | Выполнено |
| уборка подъездов (влажная уборка площадки на переходных балконах и лестниц) | 1 раз в неделю | по графику | Выполнено |
| уборка подъездов (мытье перил, почтовых ящиков, пожарных ящиков, подоконников) | 1 раз в неделю | по графику | Выполнено |
| уборка подъездов (мытье стен, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, стеклянных заполнений дверей) | 1 раз в месяц | постоянно | Выполнено |
| уборка подъездов (мытье окон, плафонов, световых табличек) | 2 раза в год | сентябрь, апрель | Выполнено |
| уборка паркинга (влажная уборка пола проезжей части и свободных м/мест, в лифтовых холлах минус первого этажа) | 2-4 раза в неделю | по графику | Выполнено |
| уборка паркинга (влажная уборка лестниц) | 1-2 раза в неделю | по графику | Выполнено |
| 1. **Содержание и благоустройство придомовой территории** | | |  |
| уборка территории (подметание крыльца и площадки перед входом в подъезд, тротуаров, проездов, уборка мелкого бытового мусора на газонах и придомовой территории) | ежедневно | март-ноябрь | Выполнено |
| очистка урн от мусора, установленных возле подъездов/их промывка | ежедневно/по мере необходимости | по графику | Выполнено |
| влажная уборка тротуаров | по мере необходимости | май-август | Выполнено |
| озеленение территории (устройство клумб, высадка цветов, высадка/замена кустарников и деревьев, ремонт газонов) | 1 раз в год | апрель-август | Выполнена посадка более 250 саженцев декоративных деревьев и кустарников, часть из них передано Администрацией мкр-на Павшинская пойма. Цветы высаживались в декоративные вазоны. |
| стрижка газонов, кустарника | по мере необходимости | июнь-август | Выполнено |
| полив газонов, цветов, кустарника, деревьев | по мере необходимости | июнь-август | Выполнено |
| сгребание и вывоз опавших листьев | по мере необходимости | сентябрь-октябрь | Выполнено |
| уборка территории (сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда в течение 3-х часов после завершения снегопада) | по мере необходимости | октябрь-апрель | Выполнено |
| очистка придомовой территории, урн, скамеек от снега наносного происхождения, наледи и льда | по мере необходимости | октябрь-апрель | Выполнено |
| обработка тротуаров, проезжих частей дорог против гололёдными средствами | по мере необходимости | октябрь-апрель | Выполнено |
| формирование снежного вала для последующего вывоза | по мере необходимости | октябрь-апрель | Выполнено |
| вывоз снега с территории | по мере необходимости | октябрь-апрель | Выполнено |
| окрашивание элементов благоустройства (урны, поручни пандусов, лавочки, сферы, цветочницы) | 1 раз в год | апрель-август | Выполнено |
| обновление разметки на парковочных местах на территории и в паркинге | по мере необходимости | апрель-август | Выполнено |
| 1. **Содержание общего имущества** | | |  |
| техническое обслуживание и ремонт дверей,  окон, въездных ворот паркинга и шлагбаумов | по мере необходимости | постоянно | Регулировка входных групп общих балконов и входных групп подъездов и паркинга. Ремонт въездных ворот паркинга собственными силами с заменой конструктивных элементов. Регулировка и ремонт шлагбаумов |
| частичная замена оконных и дверных заполнений, ремонт и замена фурнитуры | по мере необходимости | постоянно | Замена ручек, замков входных групп, регулировка и замена неисправных доводчиков |
| очистка тех.этажей, тех.подполья от грязи, мусора | 2 раза в год | май, сентябрь | Выполнено |
| очистка водосточной системы, желобов от грязи, наледи | 1-2 раза в год | март-май | Выполнено |
| очистка дренажной системы в паркинге | по мере необходимости | постоянно | Очистка дренажных приямков и каналов от ила. |
| ремонт, частичная замена напольной и тротуарной плитки | по мере необходимости | постоянно | Частичная замена расколотой плитки в МОП подъездов |
| ремонт, частичная замена отбойников, анти парковочных столбиков, сфер, урн, лавочек | по мере необходимости | январь-декабрь | Ремонт парковочных столбиков и ограждений, установка дополнительно 20 парковочных сфер. Окраска лавочек. |
| контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, укрепление, регулировка и установка самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины) | по мере необходимости | постоянно | Выполнено с частичной заменой неисправных элементов. |
| окрашивание перил, поручней и иных ограждений | по мере необходимости | апрель-сентябрь | Выполнено |
| дератизация МОП | 1 раз в месяц | постоянно | Выполнено. |
| дезинсекция МОП | 1 раз в месяц | постоянно | Выполнено. |
| 1. **Содержание и ремонт общедомовых систем и инженерного оборудования** | | |  |
| устранение незначительных неисправностей и обслуживание системы отопления | ежедневно | постоянно | Ремонт собственными силами трубопроводов отопления в местах установки компенсаторов |
| устранение незначительных неисправностей и обслуживание ИТП | ежедневно | постоянно | Замена изношенных частей циркуляционных насосов отопления и ГВС собственными и привлеченными силами |
| техническое обслуживание и ремонт узлов учета тепловой энергии, теплообменников | по мере необходимости | постоянно | Выполнена промывка и гидравлические испытания теплообменников отопления и ГВС |
| промывка, опрессовка системы отопления, испытания системы отопления и промывка теплообменников | 1 раз в год | июнь-август | Выполнена промывка и гидравлические испытания системы отопления МКД, сдача готовности инспекции РСО. |
| устранение незначительных неисправностей, засоров и утечек в системе водоснабжения и канализации, внутренней системе водостока | ежедневно | постоянно | Выполнена замена 4 дренажных насосов паркинга, организация ливневого водостока перед воротами паркинга. |
| обслуживание, незначительный ремонт насосов на ХВС, ГВС | по мере необходимости | постоянно | Выполнена замена неисправных комплектующих циркуляционных насосов ГВС |
| техническое обслуживание и незначительный ремонт системы электроснабжения | по мере необходимости | постоянно | Постоянный контроль исправности системы электроснабжения, устранение неполадок и дефектов допущенных застройщиком-неисправность аварийного и рабочего освещения в МОП и на путях эвакуации в 1 и 5 подъездах |
| замена перегоревших лампочек в МОП и в паркинге | по мере необходимости | постоянно | Выполнено |
| замена светосигнального освещения и ремонт светосигнального оборудования на крыше | по мере необходимости | постоянно | Выполнено |
| проведение ППР в электрощитках поэтажных | 2 раза в год | март, декабрь | Выполнено |
| очистка и протяжка клемм в ВРУ | 2 раза в год | апрель-август  декабрь-январь | Выполнено |
| обслуживание и незначительный ремонт дизель-генератора | по мере необходимости | постоянно | Выполнено ТО ДГУ с привлечением специализированной организации |
| обслуживание и незначительный ремонт системы вентиляции и дымоудаления | по мере необходимости | постоянно | Устранение неисправностей в системе вентиляции дома, контроль с применением средств инструментального контроля (анемометров) |
| обслуживание и ремонт дренажной системы и насосов в паркинге | по мере необходимости | постоянно | Замена 4-х неисправных дренажных насосов, очистка приямков и каналов. |
| снятие и передача показаний приборов учета в ресурсоснабжающие организации | 1 раз в месяц | в течение года | Выполнено |
| техническое обслуживание и ремонт пожарной сигнализации, автоматики дымоудаления и системы противопожарного водоснабжения | ежемесячно | постоянно | Выполнен локальный ремонт герметичности пожарных резервуаров, частичный ремонт пожарной сигнализации, перезарядка огнетушителей, перекатка рукавов ПК, замена неисправных клапанов дренчерной системы пожаротушения паркинга |
| обеспечение средствами противопожарной защиты, противодымной защиты, замена огнетушителей в технических помещениях | по мере необходимости/по сроку годности эксплуатации | постоянно |  |
| обслуживание домофонной системы и запирающихся устройств на входных дверях 1 этажа | ежемесячно | постоянно | Установлен электромагнитный замок на одной из лестниц в 5 подъезде для удобства жителей МКД |
| обслуживание и ремонт охранной системы дома | ежемесячно | постоянно | Выполнено. Проведен профилактический ремонт компьютера СКУД |
| аварийное обслуживание систем и оборудования | круглосуточно | постоянно | Аварийное обслуживание МКД выполняется круглосуточно собственными силами. Усовершенствована работа круглосуточной диспетчерской службы с помощью специализированной организации, что привело к сокращению расходов на ее содержание и улучшению работы аварийной службы ТСН. |
| замена/поверка приборов учета, узлов учета, манометров, измерителей трансформаторов тока | по мере необходимости/по сроку истечения поверки | постоянно | Поверено или заменено более 150 единиц измерительного оборудования (манометров, датчиков давления) |
| 1. **Содержание лифтового оборудования** | | |  |
| техническое обслуживание и  текущий ремонт лифтов | ежемесячно | постоянно | На 2 лифтах проведена замена канатов, проведен локальный косметический ремонт лифтовых кабин в 1 подъезде. |
| аварийное обслуживание лифтов | круглосуточно | постоянно | Выполняется на круглосуточной основе специализированной организацией. |
| организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта | круглосуточно | постоянно | Выполняется на круглосуточной основе специализированной организацией. |
| обслуживание диспетчерской связи | ежемесячно | постоянно | Выполняется специализированной организацией. |
| освидетельствование лифтов | 1 раз в год | постоянно | Выполнено |
| страхование лифтов | 1 раз в год | постоянно | Выполнено |
| 1. **Контроль за содержанием контейнерных площадок** | | |  |
| организация и контроль за содержанием мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов | ежедневно | постоянно | Выполнено |
| организация накопления отходов I - IV классов опасности и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов | по мере необходимости | постоянно | Выполнено |
| 1. **Сдача дома на готовность к отопительному сезону** | 1 раз в год | июль-август | Выполнено. |
| 1. **Текущий ремонт общего имущества с элементами капитального ремонта** | | |  |
| замена напольной плитки на 1 эт. в первом и втором подъездах | по плану | апрель-ноябрь | Выполнено |
| ремонт и окрашивание стен на 1 эт. в первом и втором подъездах | по плану | апрель-ноябрь | Выполнено |
| замена плитки на стене в лифтовой зоне на 1 эт. в первом и втором подъездах | по плану | апрель-ноябрь | Выполнено |
| устройство пано с указателями и нумерацией квартир в лифтовой зоне на 1 эт. в первом и втором подъездах | по плану | май-октябрь | Выполнено |
| замена информационных щитов в лифтовых холлах первых этажей в подъездах после ремонта | по плану | март-декабрь | Выполнено |
| частичная замена дренажных насосов в паркинге | по плану | май-октябрь | Заменено 4 неисправных насоса |
| замена несущего каната грузового лифта в 5 подъезде | по плану | декабрь | Выполнено |
| ремонт трещин и отслоений штукатурного слоя строительных конструкциях, находящихся на кровле и других конструкциях | по плану | май-октябрь | Выполнен локальный ремонт штукатурных слоев конструкций на кровле |
| восстановление герметизации пожарного резервуара | по плану | июль-август | Выполнено |
| окрашивание лифтов во всех подъездах | по плану | март-июль | Выполнен локальный ремонт лифтовых кабин лифтов в 1 подъезде |
| установка зеркал в лифтах | по плану | апрель-декабрь | Срок перенесен на следующий год. |
| замена зеркал в лифтовых холлах первых этажей в подъездах после ремонта | по плану | март-декабрь | Выполнено |
| замена почтовых ящиков в лифтовых холлах первых этажей в подъездах после ремонта | по плану | март-декабрь | Выполнено |
| приобретение элементов декора в лифтовые холлы первых этажей в подъездах после ремонта | по плану | март-декабрь | Выполнено |
| установка указателей направления движения лифтов на минус первых этажах | по плану | май-декабрь | Выполнено |
| монтаж индукционной петли в паркинге | по плану | май-декабрь | Перенесено на следующий период |
| монтаж резинового отбойника (демпфера) в паркинге | по плану | май-декабрь | Произведен ремонт существующих |
|  |  |  | Выполнен ремонт штукатурных слоев с восстановлением окраски в МОП подъездов 1, 5 на этажах с 1 по 29. |
| **10.Управление многоквартирным домом** | | |  |
| заключение договоров на тех. обслуживание и ремонт, поставку ресурсов | по мере необходимости | весь  период | Договора в наличии |
| организационно-кадровая работа, закупка инвентаря, материалов, запчастей, инструмента, оборудования | по мере необходимости | весь  период | Выполнено |
| организация приема собственников помещений Председателем Правления ТСЖ | по расписанию | весь  период | Прием ведется. |
| ведение реестра собственников помещений в доме и реестра членов ТСЖ | постоянно | весь  период | Реестр имеется. |
| ведение базы транспортных средств, имеющих постоянный доступ на территорию МКД | постоянно | весь  период | База ТС ведется. |
| контроль за обеспечением и соблюдением ограниченного заезда и выезда на территорию и паркинг | постоянно | весь  период | Осуществляется |
| услуги ЕРЦ (принятие показаний приборов учета, начисление платы за помещение и выставление ЕПД) | постоянно | весь  период | Выполнено |
| выдача справок, копий финансовых лицевых счетов | постоянно | весь  период | Выполняется |
| услуги паспортного стола (через МФЦ) | постоянно | весь  период | Услуги оказываются |
| раскрытие информации на сайте ТСЖ, ГИС ЖКХ и др. системах | постоянно | весь  период | Выполняется |
| ведение досудебной, претензионной, судебной работы с должниками по ЖКУ | постоянно | весь  период | Работа проводится |
| подготовка актов ввода в эксплуатацию приборов учета | по мере необходимости | весь  период | Проводится |
| актирование заливов, неправомерных действиях собственников, ведение журналов | по мере необходимости | весь  период | Проводится |
| выдача предписаний на устранение нарушений связанных с самозахватом мест общего пользования, причинения ущерба общедомовому имуществу и других вопросов, затрагивающих права других собственников | по мере необходимости | весь  период | Выполняется |
| работа с заявлениями, предложениями, жалобами и др. обращениями | постоянно | весь  период | Ведется |