

ПРОЕКТ

Утвержден решением общего собрания
членов ТСЖ
№ ___ от "___" июня 2023 года

План технического обслуживания (содержания) и ремонта общего имущества в многоквартирных домах 1,3,5 по Битцевскому проезду, входящих в состав ТСЖ "БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД" на 2023 год

Наименование работ (услуг)	периодичность	срок выполнения
Техническое обслуживание оборудования и конструктивных элементов МКД		
1. Технические осмотры здания и инженерных систем:		
Плановые осмотры (2 раза в год)	2 раза в год	апрель-май, август-сентябрь
Внеплановые осмотры	после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, иных внештатных ситуаций, а также по жалобам жителей	не позднее 3 суток с момента окончания внештатной ситуации или получения жалобы жителей
Частичные осмотры	ежедневно	(понедельник-пятница)
Устранение незначительных неисправностей и иных последствий внештатных ситуаций, выявленных в ходе осмотров	по мере необходимости по результатам осмотров	в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 и др. регламентами
2. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации:		
Расконсервирование поливочной системы	1 раз в год	май
Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	1 раз в год	июнь-август
Укомплектование (либо поверка) систем отопления и водоснабжения манометрами	1 раз в 2 года	июнь-июль
Локальное восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных помещениях и помещениях техэтажа	1 раз в год	июнь-август
Промывка и опрессовка систем центрального отопления	1 раз в год	по согласованию с теплоснабжающей организацией (июнь-август)
Подготовка паспортов готовности системы отопления и жилого дома	1 раз в год	август-сентябрь
Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях	по мере необходимости	май-сентябрь
Установка пружин на входных дверях	по мере необходимости	май-сентябрь
Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	2 раза в год	весна-осень
Ревизия вентиляционных каналов	1 раз в год	весна-лето
Консервация поливочной системы	1 раз в год	сентябрь-октябрь
3. Ремонт дверей переходных балконов пожарных лестниц с установкой доводчиков, ремонт почтовых ящиков и замена замков, локальный ремонт стен, полов и потолков в МОП	по мере необходимости	в течение года
4. Ремонт и замена светильников в местах общего пользования (крыльца, холлы, коридоры, подвалы, техэтажи и пр.)	по мере необходимости	в течение года
5. Локальный ремонт фасадов	по мере необходимости	в зависимости от погодных условий
6. Приобретение, монтаж и обслуживание видеокамер	по мере необходимости	в течение года
7. Дератизация и дезинсекция	по мере необходимости	апрель, сентябрь
8. Инвентаризация огнетушителей, пожарных рукавов, шкафов, проверка замков, проверка пожарных кранов	1 раз в год	май - август
9. Техническое обслуживание инженерных коммуникаций, текущий ремонт и замена запорной арматуры на стояках		
9.1. Системы водоснабжения, отопления, водоотведения		
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	ежедневно	в течение года

Локальный ремонт (восстановление работоспособности) оборудования, запорной арматуры и отопительных приборов	по мере необходимости по результатам осмотров	в течение года
Восстановление герметичности участков трубопроводов	по мере необходимости по результатам осмотров	в течение года
9.2. Электрические и слаботочные сети		
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции трубопроводов, проверка работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в 3 года	
Техническое обслуживание осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	1 раз в год	в течение года
10. Обслуживание и ремонт общедомовых технических систем и устройств		
10.1. Содержание лифтового хозяйства		
Техническое обслуживание и ремонт лифтов	в соответствии с регламентом	в течение года
Проверка исправности автоматических и механических замков, запирающих устройств дверей шахты на всех этажах	в соответствии с регламентом	в течение года
Проверка исправности дверных контактов кабины	ежедневно	в течение года
Проверка освещенности шахты, кабины	в соответствии с регламентом	в течение года
Проверка работы световой и звуковой сигнализации	в соответствии с регламентом	в течение года
Проверка состояния ограждений шахты и кабины	в соответствии с регламентом	в течение года
Проверка наличия правил пользования лифтов, предупредительных и указательных надписей	ежедневно	в течение года
Визуальная проверка исправности работы электродвигателя главного провода лифта, аппаратуры на панели управления, надежность запора машинного и блочного помещения	в соответствии с регламентом	в течение года
Внеплановый ремонт лифтового хозяйства	по мере необходимости	в течение года
Аварийно-техническое обслуживание, эвакуация пассажиров в случае остановки лифтов	круглосуточно	в течение года
Освидетельствование лифтов	1 раз в год	январь
Страхование гражданской ответственности	1 раз в год	декабрь
10.2. Обслуживание и ремонт противопожарной автоматики		
Внешний осмотр составных частей системы ППАИДУ	1 раз в месяц	в течение года
Проверка рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации	1 раз в месяц	в течение года
Проверка работоспособности составных частей системы (электротехнической и сигнализационной части)	1 раз в месяц	в течение года
Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах		в течение года
Измерение сопротивления защитного и рабочего	1 раз в год	в течение года
Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в три года	в течение года
Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания	1 раз в пять лет	в течение года
Устранение незначительны неисправностей отдельных элементов системы	по мере необходимости	в течение года
Подключение домофонов к системе противопожарной автоматики и дымоудаления в доме		сентябрь-октябрь
10.3. Обслуживание базового оборудования домофонов и электромагн. замков входных групп		
Техническое обслуживание и устранение незначительны неисправностей отдельных элементов системы	по мере необходимости	в течение года
Проверка нелегальных подключений	на постоянной основе и/или при возникновении подозрений	в течение года

Замены вышедших из строя деталей и механизмов системы	по мере необходимости	в течение года
Установка переговорных устройств и программирование ключей	по мере необходимости	в течение года
Выполнение заявок жителей	по мере поступления заявок от жителей	
11. Аварийно-диспетчерское обслуживание		
Прием и регистрация заявок от населения, ведение журнала	круглосуточно	в течение года
Устранение аварийных ситуаций	круглосуточно	в течение года
Контроль работоспособности инженерных систем и оборудования домов средствами автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования	круглосуточно	в течение года
12. Текущий ремонт		
Комплексный косметический ремонт холлов 1-х этажей домов 1,3,5	1 раз в 7 лет	2023-2024 год
Санитарное содержание		
1. Уборка мест общего пользования:		
Влажная уборка холла 1-го этажа, влажная протирка почтовых ящиков	ежедневно (1 раз в день) кроме выходных и праздничных дней	в течение года
Влажная уборка пола квартирных коридоров и лифтового холла выше 2-го этажа	2 раза в неделю	в течение года
Мытье пола кабин лифта	ежедневно (1 раз в день) кроме выходных и праздничных дней	в течение года
Прометание пожарной лестницы и балконов	1 раз в неделю	в течение года
Мытье пола пожарной лестницы и балконов	2 раза в месяц	в течение года
Мытье окон	1 раз в год	май
Влажная протирка:		май
Влажная протирка стен, плафонов, на лестничных клетках, а также дверных полотен	1 раз в год	май
Влажная протирка отопительных приборов на лестничных клетках и в холле 1 этажа, а также протирка шкафов электросчетчиков и слаботочных стояков	2 раза в год	май, октябрь
Уборка козырьков подъездов	2 раза в год	май, октябрь
Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	ежедневно (1 раз в день) кроме выходных и праздничных дней	в течение года
Влажная уборка служебных помещений	2 раза в неделю	в течение года
2. Санитарное содержание и уборка придомовой территории и контейнерной площадки		
Летнее время:		
Подметание тротуаров	2 раза в неделю	май-октябрь
Полив тротуаров при температуре свыше 30С	В соответствии с погодными условиями	май-октябрь
Уборка мусора с тротуаров, газонов, детской площадки, отмостки домов	1 раз в двое суток	май-октябрь
Очистка урн от мусора	2 раза в сутки	май-октябрь
Очистка от земли, мусора, травы, листвы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, люков, расположенных на придомовой территории	2 раза в неделю	май-октябрь
Промывка урн и мусоросборочной площадки	1 раз в месяц (теплый период)	май-октябрь
Протирка указателей, вывесок	1 раз в месяц (теплый период)	май-октябрь
Поливка газонов, кустарников и клумб	по необходимости в зависимости от погодных условий	май-октябрь
Уход за зелеными насаждения (покос газонов и стрижка кустарников)	по мере необходимости	май-октябрь
Зимнее время:		
Подметание свежеснеговывпавшего снега толщиной до 2 см.	1 раз в сутки, во время снегопада, каждые 3 часа	ноябрь-апрель
Сдвигание свежеснеговывпавшего снега выше 2 см.	1 раз в сутки, во время снегопада, каждые 3 часа	ноябрь-апрель
Очистка территории от наледи и льда	по мере образования	ноябрь-апрель
Посыпка территории песком, гранитной крошкой или реагентами	1 раз в сутки во время гололеда	ноябрь-апрель
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки	ноябрь-апрель
Уборка контейнерной площадки	ежедневно (после вывоза мусора)	в течение года

3. Озеленение и благоустройство		
Покраска лавочек, урн, заборов, газонных заграждений	1 раз в год	теплое время года
Высадка цветов, кустарников, деревьев, восстановление газонов	по мере необходимости	теплое время года
Восстановление газонного заграждения за домом № 5		июнь-октябрь
Покраска подпорных стен ко входам в нежилые помещения дома № 1	1 раз в год	май-октябрь
Локальный ремонт детской площадки	по мере необходимости	май-октябрь
Капитальный ремонт		
1. Лифты (в домах 1,3,5)		
Работы капитального характера по замене отдельных элементов, узлов, агрегатов, выработавших свой срок или близких к его выработке	в соответствии с регламентом, установленным ГОСТ Р-55964-014	2023-2028 год
2. Отмостка дома № 5		
Демонтаж существующей отмостки, восстановление "подушки", устройство отмостки из тротуарной плитки, сопутствующие работы		2023-2025 год (май-сентябрь)
3. Фасад дома № 5		2023-2025 год (май-сентябрь)
Герметизация трещин фасадных плит, дополнительные крепежи фасадных плит, замена отдельных фасадных плит, находящихся в аварийном состоянии		2023-2025 (апрель-октябрь)
4. Система ППАиДУ дома № 5		
Модернизация системы противопожарной автоматики и дымоудаления, с заменой кабельной сети, модулей и комплектующих	1 раз в 10 лет	2023-2025 год