

Годовой план содержания и ремонта общего имущества МКД на 2017- 2018г. под управлением ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».

В соответствии с результатами осмотра общего имущества Правлением ТСЖ составлен перспективный план работ, который будет использован как основа для разработки и выполнения мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества с учётом имеющихся средств и приоритетов ремонта.

Раздел	Основные направления работы, мероприятий
Системы горячего и холодного водоснабжения	<p>Проводить регулярные осмотры систем</p> <p>Организовать составление и подписание акта осмотра (дефектной ведомости) о состоянии систем</p> <p>Система холодного водоснабжения находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не требуется.</p> <p>После составления актов осмотра производить подкрашивание ржавых мест, замену кранов в случае необходимости</p> <p>Внутридомовая инженерная системы горячего водоснабжения:</p> <p>В целях энергосбережения восстановить теплоизоляцию на трубах</p> <p>После составления актов осмотра производить подкрашивание ржавых мест, замену кранов в случае необходимости</p> <p>Основные задвижки требуют проведения капитального ремонта:</p> <p>Заменить 14 шт по ГВС (Д 80) в подвале и на тех этаже</p> <p>Требуется замена запорной арматуры в подвале в кол-ве 42шт и сбросников в кол-ве 42шт</p> <p>Выявить и устранить подмес холодной воды в горячую</p> <p>Произвести промывку и опрессовку системы ГВС</p> <p>Произвести промывку и опрессовку системы ХВС</p> <p>Покупка и установка общедомового счетчика на ХВС в связи с износом старого, опломбировка и ввод в эксплуатацию</p>
Система КАНАЛИЗАЦИИ	<p>Проводить регулярные осмотры системы</p> <p>Система находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не требуется. Организовать составление и подписание акта осмотра (дефектной ведомости) о состоянии системы</p>
Система ОТОПЛЕНИЯ	<p>Проводить регулярные осмотры системы</p> <p>Организовать составление и подписание акта осмотра (дефектной ведомости) о состоянии системы</p> <p>Система находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не требуется. Необходимые работы по текущему ремонту:</p> <ol style="list-style-type: none">1. определение аварийных кранов отопления для замены на тех.этаже и в подвале по окончанию отопительного сезона;2. подготовка дома к отопительному сезону: замена аварийных участков труб, ревизия запорной арматуры и систем, промывка системы отопления, выявление возможности устранения оставшихся проблем подачи отопления;3. установить манометры, термометры и 3-х ходовые краны;4. в целях энергосбережения восстановить теплоизоляцию на трубах отопления;5. заменить аварийные батареи в 1,5,7 подъездах;

	<p>6. прочистка грязевых фильтров;</p> <p>7. проведение регулярных осмотров.</p>
ОСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО	<p>Проводить регулярные осмотры системы</p> <p>В целях повышения энергосбережения и энергоэффективности, в т.ч. установить светодиодные лампы в подъездах на всех этажах, во входных группах на 1-х этажах и на пожарных лестницах</p> <p>Включить режим экономии электроэнергии по реле времени в электрощитовых</p>
КРОВЛЯ	<p>Проводить регулярные осмотры крыши</p> <p>Организовать составление дефектной ведомости по всей крыше в целях подготовки технического задания потенциальному подрядчику для капитального ремонта крыши с указанием в нем основных технологических способов и требований к ремонту. Организовать осмотры крыши подрядчиками для подготовки предложений по ремонту</p> <p>Организовать выбор подрядчика и согласование с ним условий организации и проведения капитального ремонт крыши</p> <p>Вариант 1: дорогостоящий ремонт с полным снятием всей мягкой кровли, вскрытием и ремонтом всей стяжки кровли</p> <p>Вариант 2: ремонт за разумные деньги с устройством нового современного рулонного покрытия в два слоя поверх существующего, с ремонтом воронок, вздутий, трещин и иных особо аварийных мест и с герметизацией металлического покрытия парапетов</p> <p>Выполнить очистку крыши от мусора</p> <p>Выполнить предупредительный ремонт кровли путем промазки швов и трещин мягкой кровли</p>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ	<p>Проводить регулярные осмотры системы</p> <p>Восстановить (укрепить) окна в кол-ве 28шт</p> <p>Ремонт специальных технических корыт для сбора воды в местах вентиляционных шахт в кол-ве 14 шт</p> <p>Установить защитные решетки от птиц на лоджиях</p> <p>Провести уборку от мусора и отходов птиц</p>
ПОДВАЛЫ	<p>Проводить регулярные осмотры системы</p> <p>Провести уборку подвала от мусора</p> <p>Организовать дератизацию подвала</p> <p>Установить дополнительные насосы и обеспечить их подключение для своевременной откачки грунтовых вод</p>
ДОМОФОНЫ и Доводчики на дверях	<p>Регулярно производить ремонт, обслуживание и наладку</p>
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ	<p>Установить камеры видеонаблюдения при наличии дополнительных доходов от хоз. деятельности</p>
ЛИФТЫ	<p>Регулярно проводить техническое обслуживание лифтов</p> <p>Заклучить договор страхования лифтов</p> <p>Произвести обязательное ежегодное техническое освидетельствование лифтов</p> <p>Обеспечить своевременное устранение замечаний по актам проверки</p> <p>Организовать проведение капитального ремонта лифтового оборудования</p>
КОНСЪЕРЖНЫЕ	<p>Отремонтировать сантехнику и запорную арматуру</p>
ЭЛЕКТРОЩИТОВЫЕ	<p>Приобрести диэлектрические коврики для соблюдения техники безопасности</p> <p>Установить 2 контактора в 2-ой и 3-ей электрощитовой</p> <p>Обновить схемы в электрощитовых, завести журналы осмотров</p> <p>Провести ревизию щитовых, вводных распределительных устройств</p>

	и автоматов защиты.
ТЕРРИТОРИЯ ВОКРУГ ДОМА	<p>Проводить регулярные осмотры территории</p> <p>Регулярное подметание, очистка урн, сезонный покос травы</p> <p>Регулярная сезонная уборка снега с подметанием и внесением противогололедных реагентов</p> <p>Организовать ремонт части отмостки фундамента дома и частичный ремонт асфальта на тротуарах во дворе дома</p> <p>Благоустроить контейнерную площадку для сбора мусора с установкой ограждения, навеса и ворот</p> <p>Покраска металлического ограждения газонов вокруг дома</p>
ВНУТРЕННЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ	<p>Проводить регулярные осмотры мест общего пользования</p> <p>Регулярная уборка мест общего пользования в соответствии с нормами СанПиН</p> <p>Организовать составление и подписание акта осмотра (дефектной ведомости) о состоянии помещений мест общего пользования</p> <p>Отремонтировать в подъездах полы в квартирных и лифтовых холлах в местах выпадения плиток (согласно актам по дефектам)</p> <p>Восстановить и отремонтировать деревянные двери на пожарных лестницах и лифтовых холлах с 1 по 7 подъезды (вставить стекла, ручки, пружины).</p> <p>Выполнить работы по энергосбережению путем установки нащельных планок на деревянные двери с установкой ленточного утеплителя по периметру проема</p> <p>Покрасить 34 деревянные двери приквартирных холлов в подъезде 1 на 5 этаже, подъезде 2 на этажах 8,9,12, подъезде 3 на этажах 8,4, подъезде 4 на этажах 3,8, подъезде 5 на этажах 3,9, подъезде 6 на 5 этаже, подъезде 7 на этажах 2,3,4,6,8,12</p> <p>Провести испытание системы пожарной безопасности</p> <p>Укрепить сваркой перила на пожарных лестницах на входах на тех. этажах</p> <p>Ремонт пожарных щитков</p>
ВНЕШНЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ	<p>Проводить регулярные осмотры внешнего состояния дома</p> <p>Организовать составление и подписание акта осмотра (дефектной ведомости) о внешнем состоянии дома</p> <p>Провести работу по восстановлению угла фасада 3-4подъездов</p> <p>Отремонтировать разрушенное крыльцо в 1 подъезде</p> <p>В целях удобства и безопасности установить перила к ступеням и укрепить ступени запасного выхода из 3 подъезда.</p> <p>Установить защитные решетки по периметру МКД - окна в подвал, в консьержных</p> <p>Установить лавочки перед каждым подъездом дома</p> <p>Очистка и Ремонт козырьков входных групп подъездов</p> <p>Цоколь здания – восстановление облицовочной плитки</p> <p>Устранение вандальных надписей по фасаду и на переходных лоджиях</p>
Работа с НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ	<p>Регулярно вести мониторинг должников. обновлять и размещать информацию по должникам</p> <p>Регулярно вести работу и принимать меры по взысканию задолженности</p> <p>Составлять претензионные письма и направлять по почте РФ</p> <p>Подавать соответствующие исковые заявления в городской и Арбитражный суды, принимать участие в заседаниях суда</p> <p>Производить тел звонки и смс напоминания</p> <p>Включить в общее собрание вопрос о заключении договора со специализированной организацией на проведение работ по ограничению водоотведения должникам, имеющим просроченную</p>

	<p>задолженность перед ТСЖ по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за три месяца и более, при отсутствии графика погашения задолженности, согласованного на правлении ТСЖ. О проведении работ по ограничению водоотведения и работ по восстановлению водоотведения после прекращения ограничения за счет вышеуказанных должников</p>
<p>УПРАВЛЕНИЕ</p>	<p>Организация выполнения и контроля мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества</p> <p>Организация и обеспечение ведения учета в ТСЖ</p> <p>Организация и обеспечение своевременной подготовки и сдачи отчетности ТСЖ перед государственными, надзорными, муниципальными, налоговыми и статистическими органами, а также ответов на различного рода запросы от органов по вопросам управления МКД и деятельности ТСЖ</p> <p>Организация и проведение годового общего собрания собственников помещений</p> <p>Организация и проведение годового общего собрания членов товарищества</p> <p>Организовать сбор и подведение итогов, передачу решений собраний в контролирующие органы</p> <p>Обеспечить выполнение решений общих собраний</p> <p>Поддерживать актуальность информации на сайте ТСЖ путем размещения соответствующих документов</p> <p>Организовать учет начислений, оплат и взаиморасчетов за жилое помещение и коммунальные услуги с населением на базе платформы 1с Учет в ЖКХ</p> <p>Организовать регулярный мониторинг должников</p> <p>Проводить регулярный контроль расчетов с поставщиками</p> <p>Проводить регулярный контроль и сверку показаний общедомовых приборов учета с документами поставщиков</p> <p>Проводить регулярный контроль показаний индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды, сроков поверки приборов</p> <p>Проводить регулярный контроль временно проживающих в квартирах при отсутствии индивидуальных приборов учета, подавать соответствующие сведения в ФМС</p> <p>Проводить регулярный контроль расчетов с провайдерами и арендаторами</p> <p>Организовать страхование гражданской ответственности в целях минимизации рисков непредвиденных затрат ТСЖ</p> <p>Организовать розыск и получение недостающей технической документации на общедомовые инженерные сети дома</p> <p>Организовать соответствующий запрос и обеспечить возврат средств жителей из Фонда капитального ремонта Регионального оператора</p> <p>Организовать запрос и получение от Регионального оператора сведений о состоянии расчетов каждого собственника по взносам на капитальный ремонт</p> <p>Разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСН (ТСЖ) "Успенская 6", на специальном депозите в ПАО «Сбербанк России» (БИК 044525225) на основании договора специального депозита</p> <p>Вынести на общее собрание вопрос об участии в Программе Московской области по текущему ремонту подъездов многоквартирных домов в 2018 году в рамках реализации приоритетного проекта «Организация ремонта 32 тысяч подъездов с софинансированием расходов за счет жителей»</p>