

**План мероприятий на 2019 год  
по содержанию и ремонту общего имущества  
ТСЖ «НАДЕЖДА»**

Услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491:

***Работы, выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.***

1. проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонным фундаментом;
2. проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

***Работы, выполняемые в зданиях с подвалами, в т.ч.***

1. проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
2. проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
3. контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устройство металлических решеток. Устранение выявленных неисправностей.

***Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, в т.ч.***

1. выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
2. выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних перегородочных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей;
3. в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.***

1. выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
2. выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промываний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;
3. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши, в т.ч.***

1. проверка кровли на отсутствие протечек;
2. проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

3. выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока;
4. проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
5. проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
6. контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
7. проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
8. проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
9. при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц, в т. ч.***

1. выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
2. выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
3. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

#### ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов, в т.ч.***

1. контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
2. выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
3. контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
4. контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
5. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
6. очистка фасада (мытьё, очистка от рекламы, граффити);
7. герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в панелях);
8. ремонт ограждений переходных балконов;
9. восстановление поврежденных участков фундаментов, входов в подвалы.

#### ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в т.ч.***

1. выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
2. проверка звукоизоляции и огнезащиты;  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности, в т.ч.**

1. осмотры и обеспечение работоспособного состояния проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты;
2. замена аварийного пожарного стояка в пар. № 4.

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки, в т.ч.**

1. проверка состояния внутренней отделки;
2. при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию, частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска, а также отбивка отслоившейся отделки стен.

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу, в т.ч.**

1. проверка состояния основания, поверхностного слоя полов,
2. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ проведение восстановительных работ.

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в т.ч.**

1. проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
1. частичная замена окон у мусоропровода на стеклопакеты;
2. частичная замена дверей балконных на металлические;
3. ремонт и замена дверных и оконных ручек, петель, шпингалетов;
4. снятие весной и навешивание осенью пружин на дверях;
5. ремонт, укрепление, восстановление оконных и дверных заполнений в местах общего пользования;
6. при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов в т.ч.**

1. проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
2. восстановление работоспособности крышек, мусороприемных клапанов и шиберных устройств;
3. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
4. при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
5. чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
6. мойка и дезинфекция внутренней части мусоропровода аппаратом высокого давления 1 раз в год (ноябрь - декабрь);
7. мойка и дезинфекция контейнеров с мая по ноябрь 1 раз в месяц;
8. удаление мусора из мусороприемных камер;

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления в т.ч.**

1. техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

2. проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
3. устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах;
4. контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
5. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
6. проведение текущего ремонта систем дымоудаления и пожаротушения, систем диспетчеризации;
7. противопожарные и ремонтные работы системы вентиляции;
8. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания тепловых пунктов и водомерных узлов:***

1. проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на тепловых пунктах и водомерах;
2. постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
3. гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых пунктов и водомеров;
4. работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
5. проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах);
6. контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
7. обслуживание общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, снятие показаний и ремонт общедомовых узлов учета, узлов теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения;
8. проверка работоспособности и обслуживание системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, в т.ч.***

1. обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования (водопроводных, канализационных, теплофикационных сетей, прочистка счетчиков, установленных на системах отопления и водоснабжения);
2. обеспечение сохранности всего внутридомового инженерного оборудования (контроль утечек, прочистка фильтров и грязевиков и т.д.);
3. восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, замена запорной арматуры, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
4. восстановление, ремонт теплоизоляции;
5. контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
6. контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации (хозяйственно - бытовой и ливневой), внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
7. промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в т.ч.**

1. испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
2. проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
3. удаление воздуха из системы отопления;
4. промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления коррозионных отложений.
5. консервация системы центрального отопления.
6. поверка и регулировка контрольно измерительных приборов.
7. восстановление изоляции трубопроводов
8. очистка и сборка грязевиков ЦО.
9. регулировка системы циркуляции ГВС.
10. изготовление и установка бирок на запорную арматуру узлов учета тепловой энергии.
11. уборка помещений водомерных, элеваторных узлов, электрощитовой.
12. получение актов готовности к отопительному сезону от ГУП Водоканала, тепловых сетей, пожарной инспекции.
13. подготовка паспорта готовности и сдачи в жилищную инспекцию.
14. периодическая прочистка фильтров перед приборами учета по мере их засорения.

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрособорудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в т.ч.**

1. проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, восстановление цепей заземления по результатам проверки;
2. проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
3. техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей;
4. контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;
5. осмотр и профилактический ремонт общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений;
6. осмотр электрической сети в технических подвалах, на техническом этаже, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги, ржавчины, паутины;
7. проверка наличия несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц потребителей электроэнергии, исправность проводов, подводимых к светильникам, выключателям, розеткам, щитку и электросчетчикам мест общего пользования;
8. замена автоматических выключателей МОП до индивидуального прибора учета электроэнергии;
9. замена плавких вставок, вставкодержателей;
10. замена светильников на светодиодные по имеющимся возможностям;
11. замена лампочек внутри дома.

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в т.ч.**

1. организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
2. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;
3. обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;
4. обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.

5. Исполнение предписаний диагностического центра.
6. Страхование опасных объектов.
7. Постановка на учет опасных объектов.
8. Назначение и обучение ответственного за организацию эксплуатации опасного объекта.

#### ***Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в т.ч.***

1. освежение мест общего пользования;
2. влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей;
3. влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;
4. влажное подметание мест перед грузочными клапанами мусоропроводов;
5. мытье лестничных площадок и маршей;
6. мытье пола кабины лифта;
7. влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта;
8. сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых холлов, пандусов;
9. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, отопительных приборов;
10. мытье окон 2 раза в год;
11. очистка систем защиты от грязи (ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
12. проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
13. уборка площадки перед входом в подъезд,

#### ***Работы по содержанию земельного участка в холодный период года в т.ч.***

1. очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
2. сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеи свыше 5 см;
3. очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
4. очистка придомовой территории от наледи и льда;
5. скол наледи с переходных балконов, машинных отделений;
6. транспортировка пескосмеси от места складирования к месту посыпки;
7. посыпка песчано-соляной смесью дорожек и крылец;
8. очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
9. уборка крыльца, ступеней и площадки перед входом в подъезд от снега;
10. сбор на придомовых территориях и складирование крупногабаритного мусора в специальное помещение;
11. вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;
12. ремонт просевшей отмостки.

#### ***Работы по содержанию придомовой территории в теплый период год, в т.ч.:***

1. благоустройство и озеленение придомовой территории, уход за зелеными насаждениями;
2. полив газонов;
3. побелка деревьев, поребриков, покраска цветочниц;
4. полив и мытье пешеходных дорожек;
5. подметание, очистка от грязи и мусора придомовой территории;
6. очистка от мусора и промывка урн, покраска установленных возле подъездов;
7. уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
8. уборка и выкашивание газонов;
9. уборка скошенной травы;
10. очистка газонов от опавшей листвы;
11. валка и формовочная обрезка деревьев с вывозом удаленных стволов и веток;

12. удаление поросли, обрезка кустарника;
13. прочистка ливневой канализации;
14. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;
15. расконсервирование и ремонт поливочной системы.

**Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в т.ч.**

1. незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
2. организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов;
3. сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения:**

1. Круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы:
  - а) принятие заявок на устранение аварии;
  - б) принятие участия в работе по выявлению причин аварийных ситуаций;
  - в) устранение повреждения аварийного характера на внутридомовых системах общего пользования, в т.ч. горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения в местах общего пользования;
  - г) срочная ликвидация засоров канализации общего пользования (кроме ливневой) внутри строений в местах общего пользования;
  - д) обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций зданий путем ограждения опасных зон;
  - е) при поступлении сигналов об аварии или повреждении магистралей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, передача информации в соответствующие специализированные коммунальные предприятия, их аварийные службы и контроль над выполнением необходимых работ указанными службами до полной ликвидации аварий;
2. заявочный ремонт;
3. обследование аварийных квартир, составление актов;

Услуги, связанные с достижением целей управления МКД, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:

- услуги, оказываемые по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;
- заключение от имени собственников помещений в МКД договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на сдачу помещений в аренду);
- учет собственников помещений в МКД;
- иные услуги по управлению МКД.

ТСЖ «НАДЕЖДА» оказывает услуги по обеспечению поставки в многоквартирный дом следующих коммунальных ресурсов: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, а также обеспечивает отвод сточных бытовых вод (водоотведение). Осуществляет обслуживание лифтов и домофонов (ПЗУ), обслуживание диспетчерских систем (ОДС); техническое обслуживание общедомовых узлов учета; обслуживание системы видеонаблюдения.

ТСЖ «НАДЕЖДА» заключены договоры с различными поставщиками услуг на проводное радио, проводной телефон, кабельное телевидение, Интернет, лифтовую связь.

Заполняются информацией следующие сайты: сайт ТСЖ, сайт Минрегионразвития, сайт Жилищного комитета, сайт ГИС ЖКХ федеральный, сайт ГИС ЖКХ Санкт-Петербурга.

Председатель правления  
ТСЖ «НАДЕЖДА»



/А.Ю. Мельник/