

План работ по содержанию и ремонту общего имущества в ТСН «Скальса» на 2020 год

1. Данный план составлен в соответствии с ПП РФ №416 от 15.05.2013 «Правила осуществления деятельности по управлению МКД», ПП РФ №290 от 03.04.2013 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения».
2. План включает в себя основные работы на 2020 год и является основой для составления сметы расходов и формирования тарифа на содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений многоквартирных домов, обслуживаемых ТСН «Скальса», а также основой для формирования должностных инструкций наемного персонала, договоров на содержание и ремонт общего имущества.
3. Состав, периодичность и стоимость работ и услуг на 2020 год представлены в таблице №1
4. Принятые сокращения в документе: ФОТ – фонд оплаты труда, ВПП – вознаграждение Председателя правления, ПП – Постановление правительства РФ, АДС – аварийно-диспетчерская служба, МКД – многоквартирный дом, ОС – Общее собрание, ТСН – товарищество собственников недвижимости, ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства, РСО – ресурсоснабжающая организация, ВДГО – внутридомовое газовое оборудование, СКУД – система контроля и управления доступом, КУТ – комплексная уборка территории

Таблица 1

Состав работ и услуг	Периодичность выполнения	Исполнитель	Стоимость работ/услуг (в год)
1. Управление многоквартирными домами			
1.1 Прием, хранение и передача технической документации на МКД, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества, электронных кодов доступа к оборудованию, их актуализация и восстановление. (ПП 416 п. 4 а)	Постоянно	Председатель правления, Инженер, АДС	ФОТ, ВПП
1.2 Ведение реестра собственников помещений в МКД, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение списков в электронном виде, с учетом требований по защите персональных данных. (ПП 416 п. 4 б)	Постоянно	Председатель правления	ВПП
1.3 Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для рассмотрения на Общем собрании. (ПП 416 п. 4 в)	Ежегодно	Председатель правления	ВПП
1.4 Формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД с учетом ПП 290. (ПП 416 п. 4 в)	Ежегодно	Председатель правления	ВПП
1.5 Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания	Ежегодно	Председатель	ФОТ, ВПП

услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей. (ПП 416 п. 4 в)		правления, Гл. бухгалтер	
1.6 Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта, повышения энергоэффективности МКД (ПП 416 п. 4 в)	Ежегодно	Председатель правления, инженер	ФОТ, ВПП
1.7 Подготовка предложений о передаче общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе (ПП 416 п. 4 в)	Ежегодно	Председатель правления	ВПП
1.8 Обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, организация предварительного обсуждения этих проектов (ПП 416 п. 4 в)	Ежегодно	Председатель правления	ВПП
1.9 Организация проведения Общего собрания собственников (членов ТСН) (ПП 416 п. 4 г)	Очередное ОС – ежегодно, внеочередное ОС – по мере необходимости	Председатель правления	ВПП
1.10 Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным Общим собранием (ПП 416 п. 4 д)	По мере необходимости	Председатель правления, инженер	ФОТ, ВВП
1.11 Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД (ПП 416 п. 4 е)	Постоянно	Председатель правления, инженер	ФОТ, ВВП
1.12 Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД: начисление обязательных платежей, оформление платежных документов, осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями. Ведение бухгалтерского и налогового учета. (ПП 416 п. 4 ж)	Постоянно	Главный бухгалтер, бухгалтер	ФОТ
1.13 Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденными ПП 731. (ПП 416 п. 4 з)	Постоянно	Председатель правления	ВПП
1.14 Прием и рассмотрение заявок, предложений, обращений собственников и пользователей помещений в МКД. Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ (ПП 416 п.	Постоянно	АДС, Председатель правления	ФОТ, ВПП

4 з)			
2. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания			
2.1 Осуществление повседневного (текущего) контроля за работой внутридомовых инженерных систем МКД. (ПП 416 п. 10)	Постоянно	АДС	ФОТ
2.2 Круглосуточная регистрация и контроль выполнения в установленные сроки заявок собственников и пользователей помещений МКД по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества, устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем (ПП 416 п. 10)	Постоянно	АДС	ФОТ
2.3 Обеспечение безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения (ПП 416 п. 10)	По мере необходимости	АДС	ФОТ
2.4 Обеспечение двусторонней связи с пассажирами лифта (ПП 416 п. 11)	По мере необходимости	ООО «Вертикаль Лифт Сервис»	По договору
2.5 Ведение журналов контроля за работой инженерного оборудования (ПП 416 п. 12)	Постоянно	АДС	ФОТ
2.6 Осуществление взаимодействия с собственниками помещений в МКД в течение 5 (10) минут. (ПП 416 п. 13)	По мере необходимости	АДС	ФОТ
2.7 Локализация аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем ХВС, водоотведения, электроснабжения в течение 30 минут. (ПП 416 п. 13)	По мере необходимости	АДС	ФОТ
2.8 Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение 2-х часов с момента регистрации заявки. (ПП 416 п. 13)	По мере необходимости		По договору

2.9 Устранение аварийных повреждений внутридомовых систем ХВС, водоотведения, электроснабжения в течение 3-х суток с даты аварийного повреждения. (ПП 416 п. 13)	По мере необходимости		По договору
2.10 Оповещение собственника или пользователя помещения в МКД о планируемых сроках исполнения заявки в течение получаса с момента регистрации заявки (ПП 416 п. 13)	По мере необходимости	АДС	ФОТ
2.11 Взаимодействие с аварийно-диспетчерскими службами ресурсоснабжающих организаций при повреждении внутридомовых инженерных систем (ПП 416 п. 14)	По мере необходимости	АДС	ФОТ
2.12 Осуществление оперативного контроля сроков, качества исполнения поступивших заявок, оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в МКД на предмет качества исполнения поступивших заявок. Внесение результатов контроля в журнал учета заявок. (ПП 416 п. 17.4)	По мере необходимости	АДС	ФОТ
3. Осуществление взаимодействия с собственниками и порядок раскрытия информации			
3.1 Взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД, в т.ч. посредством личного приема (ПП 416 п. 27-30).	По мере необходимости	Председатель правления	ВПП
3.2 Размещение на досках объявлений в подъездах и в ГИС ЖКХ следующей информации: наименование товарищества, режим работы, адрес официального сайта, контактные телефоны товарищества, АДС и аварийных служб РСО, уведомления о предстоящих работах, уведомления об изменении платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ПП 416 п. 32).	В течение 3-30 дней	Председатель правления, Инженер	ФОТ, ВПП
3.3 Предоставление информации собственникам и пользователям помещений в МКД (ПП 416 п. 34-38).	В течение 1-30 дней	Председатель правления	ВПП
4. Работы, необходимые для обеспечения надлежащего состояния конструкций МКД			
4.1 Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов: коррозии арматуры, расслаивания трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах	2 раза в год	Инженер	ФОТ

с железобетонными фундаментами, проверка состояния гидроизоляции фундаментов. (ПП 290 п. 1)			
4.2 Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, 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. Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. (ПП 290 п. 2)	2 раза в год	Инженер	ФОТ
4.3 Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации стен, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. (ПП 290 п. 3)	2 раза в год	Инженер	ФОТ
4.4 Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, выявления прогибов, трещин, колебаний. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам, отслоения слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия. (ПП 290 п. 4)	2 раза в год	Инженер	ФОТ
4.5 Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Проверка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов. Разработка плана восстановительных работ. (ПП 290 п. 7)	2 раза в год	Инженер	ФОТ

4.5.1 При выявлении нарушений, приводящим к протечкам – незамедлительное их устранение, проведение восстановительных работ (ПП 290 п. 7)	По мере необходимости		По договору
4.6 Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях лестниц, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях (ПП 290 п. 8)	2 раза в год	Инженер	ФОТ
4.7 Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды. Выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств, ограничителей хода дверей. Разработка плана восстановительных работ (ПП 290 п. 9)	2 раза в год	Инженер	ФОТ
4.8 Проверка состояния внутренней отделки (ПП 290 п. 11)	2 раза в год	Инженер	ФОТ
4.8.1 При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений (ПП 290 п. 11)	По мере необходимости		По договору
4.9 Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящих к общему имуществу МКД. (ПП 290 п. 13)	2 раза в год	Инженер	ФОТ
5. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД			
5.1 Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем, контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых колебаний и шума при работе вентиляционной установки. (ПП 290 п. 15)	4 раза в год	ООО "ПС ХРСУ"	34104 р

<p>5.2 Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контроль-измерительных приборов, автоматических регуляторов, коллективных приборов учета, расширительных баков. Контроль состояния и замена неисправных контроль-измерительных приборов. Восстановление работоспособности водозаборных приборов. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации (ПП 290 п. 18)</p>	<p>По мере необходимости</p>		<p>По договору</p>
<p>5.3 Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем (ПП 290 п. 18)</p>	<p>По мере необходимости</p>		<p>По договору</p>
<p>5.4 Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые), замеры сопротивления изоляции проводов, восстановление цепей заземления по результатам проверки. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования (ПП 290 п. 20)</p>	<p>По мере необходимости</p>		<p>По договору</p>
<p>5.5 Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов. Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений. Организация и проведение ремонтных работ ВДГО. (ПП 290 п. 21)</p>	<p>Ежегодно</p>	<p>ООО "УК ГАЗСЕРВИС-1"</p>	<p>156874 р</p>
<p>5.6 Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта. (ПП 290 п. 22)</p>	<p>По мере необходимости</p>	<p>ООО "Вертикаль Лифт Сервис"</p>	<p>426000 р</p>
<p>5.7 Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов (ПП 290 п. 22)</p>	<p>Ежегодно</p>	<p>ООО "Эксперт-лифт"</p>	<p>60000 р</p>
<p>5.8 Страхование гражданской ответственности (лифты) (225-ФЗ)</p>	<p>Ежегодно</p>	<p>АО НСК "Татарстан"</p>	<p>15000 р</p>

5.9 Контроль состояния, обслуживание, модернизация системы видеонаблюдения МКД.	По мере необходимости	Председатель правления	ВПП
5.10 Обслуживание и ремонт СКУД (автоматические ворота, кодовые замки, домофоны)	По мере необходимости		По договору
6. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД			
6.1 Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества МКД (ПП 290 п. 23)	Ежемесячно	ООО "Клин Тайм"	31824 р
6.2 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД: (ПП 290 п. 23)			
6.2.1 Влажная уборка входной группы, тамбура, пандуса, холла	Ежедневно	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.2.2 Влажная уборка площадки первого этажа	Ежедневно	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.2.3. Влажная уборка пола кабины лифта	Ежедневно	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.2.4 Влажная уборка лестничных маршей, площадок, протирка перил и подоконников выше первого этажа	1 раз в неделю	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.2.5 Влажная протирка стен, дверей и потолка лифта	2 раза в месяц	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.2.6 Влажная протирка стен, потолков, плафонов	1 раз в год	Рабочий по КУТ	ФОТ

6.2.7 Мытье окон	1 раз в год	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.3 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройств, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации МКД (ПП 290 п. 24)			
6.3.1 Влажная уборка административного здания	1 раз в неделю	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.3.2 Подметание территории	1 раз в неделю	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.3.2 Уборка мусора с газонов	1 раз в неделю	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.3.3 Уборка детских/спортивных площадок и мест отдыха	1 раз в неделю	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.3.4 Очистка урн	Ежедневно	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.3.5 Мойка мусорных контейнеров	2 раза в неделю	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.3.6 Уход за зелеными насаждениями	В соответствии с графиком	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.3.7 Уборка приямков	2 раза в год	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.3.8 Уборка спусков в подвалы	2 раза в год	Рабочий по КУТ	ФОТ

6.4 Прочие работы по содержанию помещений и придомовой территории, входящей в состав общего имущества	По мере необходимости	Рабочий по КУТ	ФОТ
6.5 Организация мест накопления твердых бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности, их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. (ПП 290 п. 26)	Ежегодно	ООО «Крымэкотехсервис»	1000 р
6.6 Паспортизация отходов	Единоразово	ООО "Экосфера"	95000 р
6.7 Вывоз твердых бытовых отходов (ПП 290 п. 26)	2 раза в неделю	ООО «БГС»	По нормативам