

План работ по содержанию и ремонту общего имущества в ТСН «Скальса» в 2022 году

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 2022 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».
3. Состав, периодичность и стоимость работ и услуг на 2022 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) |
|---|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1.1 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 услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей. (ПП 416 п. 4 в) | Ежегодно | Председатель правления, Гл. бухгалтер | ФОТ, ВПП |
| 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. 4 з) | Постоянно | АДС, Председатель правления | ФОТ, ВПП |
| 1.15 Осуществление регистрационного учета | Постоянно | Паспортист | ФОТ |
| 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 |
| 3.1 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 |
| 4.1 Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов: коррозии арматуры, расслаивания трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с железобетонными фундаментами, проверка | 2 раза в год | Инженер | ФОТ |

| | | | |
|---|--------------|---------|-----|
| состояния гидроизоляции фундаментов. (ПП 290 п. 1) | | | |
| 4.2 Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок. 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 | 2 раза в год | Инженер | ФОТ |

| | | | |
|--|-----------------------|---------|-------------|
| 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) | | | |
| 4.5.1 При выявлении причин, 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, самозакрывающихся 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 |

| | | | |
|---|----------------------------------|--|--------------------|
| <p>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)</p> | <p>4 раза в год</p> | <p>ООО "УКГАЗСЕРВИС-1"</p> | <p>15876р</p> |
| <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>156811 р</p> |
| <p>5.6 Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов.</p> | <p>По мере необходимости</p> | <p>ООО "Вертикаль Лифт Сервис"</p> | <p>474000 р</p> |

| | | | |
|---|-----------------------|------------------------|-------------|
| Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта. (ПП 290 п. 22) | | | |
| 5.7 Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов (ПП 290 п. 22) | Ежегодно | ООО "СКИПЭ" | 36000 р |
| 5.8 Страхование гражданской ответственности (лифты) (225-ФЗ) | Ежегодно | ПАО САК «Энергоальянс» | 15000 р |
| 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 |
| 6.1 Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества МКД (ПП 290 п. 23) | По мере необходимости | | По договору |
| 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 | Ежедневно | 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 / помещения АДС | ежедневно | 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 | 1 раз в неделю | Рабочий по КУТ | ФОТ |
| 6.3.6 Уход за зелеными насаждениями | В соответствии и с | Рабочий по КУТ | ФОТ |

| | | | |
|---|-----------------------|------------------------------|--|
| | графиком | | |
| 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 | Сотрудники ТСН, Члены ТСН | ФОТ |
| 6.5 Вывоз твердых бытовых отходов (ПП 290 п. 26) | Ежедневно | ООО «БГС» | По договору |
| 6.6 Вывоз сортированных отходов | По мере накопления | Заготовители вторсырья | Бесплатно |
| 6.7 Вывоз отработанных элементов питания и ламп | По мере накопления | Члены ТСН | Бесплатно |
| 7. План текущего ремонта на 2022 год | | | |
| 7.1 Косметический ремонт подъезда №4 | 2022 год | | По договору |
| 7.2 Косметический ремонт подъезда №10 | 2022 год | | По договору |
| 7.3 Восстановление освещения центральной аллеи | 2022 год | ДГХ г. Севастополя | За счет средств субсидии, выделяемой победителю конкурса «Самый дружный двор» г. Севастополя 2022 г. |

| | | | |
|---|----------|--------------------|--|
| 7.4 Ремонт покрытия спортивной площадки | 2022 год | ДГХ г. Севастополя | За счет средств субсидии, выделяемой победителю конкурса «Самый дружный двор» г. Севастополя 2022 г. |
| 7.5. Замена ходовых дорожек на кровле Острякова 242 | 2022 год | | По договору |
| 7.6. Окраска наружного газопровода | 2022 год | | По договору |
| 7.7. Окраска периметра комплекса | 2022 год | | По договору |
| 7.8. Восстановление облицовки приемков Острякова 242 корпус 1 | 2022 год | | По договору |