

**ПЛАН  
РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДОМА**  
г. Челябинск, ул. Чичерина дом 21  
на 2014 год

№ п/п	Вид работы	Срок выполнения /периодичность/
<b>1.</b>	<b>Предоставление жилищно-коммунальных услуг</b>	
1.1.	Бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами ( <i>тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности домофонов и лифтов</i> )	ежедневно
<b>2.</b>	<b>Технический осмотр дома</b>	
2.1.	Обход и технический осмотр дома ( <i>проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли и придомовой территории, наличие и состояние средств пожарной безопасности</i> ). Подготовка акта обследования дома и справки о необходимых средствах для проведения текущего ремонта	сентябрь
<b>3.</b>	<b>Тепловой узел (система отопления и горячего водоснабжения)</b>	
3.1.	Проверка контрольно-измерительных приборов	сентябрь
3.2.	Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону ( <i>регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.</i> )	сентябрь
3.3.	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления	сентябрь
3.4.	Регулировка и наладка системы автоматического управления инженерным оборудованием	сентябрь
3.5.	Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону	сентябрь
3.6.	Устранение недостатков в работе ГВС	сентябрь
<b>4.</b>	<b>Система холодного водоснабжения</b>	
4.1.	Замена магистрального водопровода холодной воды	сентябрь
4.2.	Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации ( <i>смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров</i> ), при необходимости устранение неисправностей	сентябрь
<b>5.</b>	<b>Электроснабжение и видеонаблюдение</b>	
5.1.	Установка светодиодных светильников в местах общего пользования и на столб	сентябрь - октябрь
5.2.	Замена перегоревших электрических ламп внутренних светильников в местах общего пользования на энергосберегающие, установка датчиков движения	по факту
5.3.	Установка дополнительной видеокамеры с хорошим разрешением на столб	сентябрь - октябрь
5.4.	Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов	сентябрь
5.5.	Ежегодные испытания электрооборудования	по графику
5.6.	Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных	сентябрь - октябрь
5.7.	Контроль состояния электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, при необходимости ремонт или замена неисправных	постоянно
<b>6.</b>	<b>Система вентиляции</b>	
6.1.	Проверка целостности вентиляционных каналов	сентябрь
6.2.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	сентябрь
<b>7.</b>	<b>Кровля</b>	
7.1.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев, ремонт дефектных мест	сентябрь
<b>8.</b>	<b>Устранение аварийных ситуаций</b>	
8.1.	В техническом подвале обозначить все вентили на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения	сентябрь
8.2.	Замена кабеля обратной связи с лифтами (диспетчеризация).	сентябрь
8.3.	Замена ввода холодной воды в подвале дома	сентябрь - октябрь
<b>9.</b>	<b>Противопожарные мероприятия</b>	
9.1.	Привести площадки подъезда в соответствие с правилами пожарной безопасности	сентябрь - октябрь

<b>10.</b>	<b>Обслуживание и уборка подъезда</b>	
10.1.	Замена разбитых стекол в окнах подъезда	по факту
10.2.	Утепление оконных и дверных проемов	сентябрь
10.3.	Ремонт и укрепление входных дверей	по факту
10.4.	Проверка доводчиков на входных дверях	еженедельно
10.5.	Обеспечение качественной и регулярной, в соответствии с договором, уборки лестничных клеток и мест общего пользования, в том числе:	
	а) подметание всех площадок и лестничных маршей	2 раза в месяц
	б) мытье пола первого этажа	8 раз в месяц
	в) мытье всех площадок и лестничных маршей, протирка дверей	1 раз в месяц
	г) генеральная уборка (мытьё всех площадок и лестниц, подоконников, дверей, батарей)	1 раз в год весной
<b>11.</b>	<b>Уборка придомовой территории</b>	
11.1.	Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки
11.2.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
11.3.	Уборка в зимний период:	
	– очистка дорожек от свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки
	– подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
11.4.	Уборка в теплый период:	
	– подметание территории	1 раз в сутки
	– уборка мусора с газонов	1 раз в сутки
<b>12.</b>	<b>Благоустройство территории</b>	
12.1.	Окраска бордюров	сентябрь
12.2.	Восстановление ограждения придомовой территории	сентябрь
<b>13.</b>	<b>Дополнительные услуги</b>	
13.1.	Выполнение заявок от владельцев квартир и нежилых помещений по ремонту и замене внутриквартирного инженерного оборудования в пределах границы эксплуатационной ответственности собственника на платной основе в соответствии с тарифами, утвержденными общим собранием жильцов	по мере поступления
<b>14.</b>	<b>Информирование собственников помещений</b>	
14.1.	Обеспечение информирования собственников через информационные доски в подъезде и с помощью сайта ТСЖ "Чичерина, 21", – об изменениях по тарифам; – о насущных вопросах эксплуатации и управления, – о часах приема и работы руководства и сотрудников ТСЖ, – об аварийных ситуациях; – о проведении различных мероприятий, – о должниках по коммунальным и иным платежам	по мере возникновения
<b>15.</b>	<b>Работа с внешними организациями</b>	
15.1.	Заключение договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг с предприятиями ПОВВ -Водоканал, Энергосбыт, ЧГТС, ГорЭкоЦентр, на техническое обслуживание инженерных систем дома с предприятиями ЮжУралЛиф, Модус-центр, СТП	декабрь
15.2.	Организация обслуживания домофонов	постоянно
<b>16.</b>	<b>Бухгалтерский учет и сбор платежей</b>	
16.1.	Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности по управлению домом	постоянно
16.2.	Формирование квитанций на оплату платежей за обслуживание дома через систему Город	30-го числа
16.3.	Контроль внесения собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов до 10 числа месяца, следующего за расчетным	ежемесячно
<b>17.</b>	<b>Территория для размещения легковых автомобилей</b>	
17.1.	Соблюдение "Правил размещения транспортных средств на придомовой территории"	постоянно
17.2.	Обеспечение чистоты и порядка на территории	постоянно
17.3.	Уход за насаждениями и газонами на охраняемой территории	апрель-октябрь
17.4.	Поддержание в исправном состоянии ограждения территории	постоянно
17.5.	Обеспечение разметки парковочных мест	сентябрь
17.6.	Соблюдение правил содержания имущества и пожарной безопасности	постоянно
<b>18.</b>	<b>Управленческая документация и делопроизводство</b>	
18.1.	Ведение реестра собственников, реестра членов ТСЖ	постоянно
18.2.	Хранение технической документации по дому	постоянно
18.3.	Учет технических паспортов квартир и свидетельств о праве собственности	постоянно
18.4.	Учет трудовых договоров и должностных инструкций обслуживающего персонала ТСЖ	постоянно
18.5.	Регистрация сведений с общедомовых приборов учета	ежемесячно
18.6.	Заключение договоров с собственниками квартир и офисов, не членами ТСЖ, об оказании услуг по обслуживанию дома	До конца года
18.7.	Вывешивание в подъездах и размещение на сайте ТСЖ "Чичерина, 21" списков должников по платежам за обслуживание дома	ежемесячно
18.8.	Исковые заявления в суд к собственникам, имеющим задолженность по платежам за 3 и более месяцев	по факту
18.9.	Регистрация заявок электрику и сантехнику с отметками о выполнении	по мере поступления
18.10.	Учет заявлений собственников помещений	по мере

		поступления
18.11.	Подготовка к очному собранию в январе 2015 г. по отчету ТСЖ о выполнении плана работы в 2014 г., о финансово-хозяйственной деятельности в 2014 г. и утверждении сметы доходов и расходов на 2015 г.	декабрь
18.13.	Доведение решений Общих собраний и заочных голосований до собственников	в течение 10 дней
18.14.	Заключение договоров на сдачу в аренду подвальных помещений и фасадов	постоянно

Председатель правления ТСЖ «Чичерина, 21»

В.А. Журавлев