

**ПЛАН
РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДОМА**
г. Челябинск, ул. Чичерина дом 21
на 2015 год

| № п/п | Вид работы | Срок выполнения /периодичность/ |
|------------|---|------------------------------------|
| 1. | Предоставление жилищно-коммунальных услуг | |
| 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 |
| 2. | Технический осмотр дома | |
| 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 |
| 3. | Тепловой узел (система отопления и горячего водоснабжения) | |
| 3.1. | Поверка контрольно-измерительных приборов | сентябрь |
| 3.2. | Оповещение жильцов о дате отключения системы отопления | май |
| 3.3. | Перевод системы горячего водоснабжения на летний режим работы | май |
| 3.4. | 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 воздухооборнников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.</i>) | июнь - август |
| 3.5. | Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления | август |
| 3.6. | Регулировка и наладка системы автоматического управления инженерным оборудованием | сентябрь |
| 3.7. | Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону | август |
| 3.8. | Устранение недостатков в работе ГВС | постоянно |
| 4. | Система холодного водоснабжения | |
| 4.1. | Замена второй нитки магистрального водопровода холодной воды | июнь |
| 4.2. | Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (<i>смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров</i>), при необходимости устранение неисправностей | апрель - сентябрь |
| 5. | Электроснабжение и видеонаблюдение | |
| 5.1. | Установка светодиодных светильников в местах общего пользования, освещения территории | май - июль |
| 5.2. | Замена перегоревших электрических ламп внутренних светильников в местах общего пользования на энергосберегающие, установка датчиков движения | по факту |
| 5.3. | Отладка дополнительной видеокамеры с хорошим разрешением на стене дома | май |
| 5.4. | Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов | апрель |
| 5.5. | Ежегодные испытания электрооборудования | по графику |
| 5.6. | Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных | постоянно |
| 5.7. | Контроль состояния электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, при необходимости ремонт или замена неисправных | постоянно |
| 6. | Система вентиляции | |
| 6.1. | Проверка целостности вентиляционных каналов | май |
| 6.2. | Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах | май |
| 7. | Кровля | |
| 7.1. | Очистка кровли от мусора, грязи, листьев, ремонт дефектных мест | май |
| 8. | Устранение аварийных ситуаций | |
| 8.1. | В техническом подвале обозначить все вентили на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения | февраль |
| 8.2. | Замена ввода холодной воды в подвале дома | июль |
| 8.3. | Вывесить на информационном стенде контактные телефоны | февраль |
| 9. | Противопожарные мероприятия | |
| 9.1. | Инвентаризация средств пожаротушения (<i>шкафы, вентили, рукава, стволы</i>) | январь |
| 9.2. | Привести площадки подъезда в соответствие с правилами пожарной безопасности | сентябрь - октябрь |
| 10. | Обслуживание и уборка подъезда | |
| 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 |
| | | |
| 11. | Уборка придомовой территории | |
| 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 свежесвыпавшего 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 |
| | | |
| 12. | Благоустройство территории | |
| 12.1. | Окраска бордюров | апрель |
| 12.2. | Восстановление ограждения придомовой территории | постоянно |
| 12.3. | Ремонт малых архитектурных форм (детская площадка, урны, скамейки, ограждения и т.п.) | май |
| 12.4. | Инвентаризация зеленых насаждений | май |
| 12.5. | Посадка цветов | май |
| | | |
| 13. | Дополнительные услуги | |
| 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 |
| | | |
| 14. | Информирование собственников помещений | |
| 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 |
| | | |
| 15. | Работа с внешними организациями | |
| 15.1. | Заключение договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг с предприятиями ПОВВ, Энергосбыт, ЧГТС, ГорЭкоЦентр, на техническое обслуживание инженерных систем дома с предприятиями ЮжУралЛифт, Уралжилсервис, СТП | декабрь |
| 15.2. | Организация обслуживания домофонов | постоянно |
| | | |
| 16. | Бухгалтерский учет и сбор платежей | |
| 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 |
| | | |
| 17. | Территория для размещения легковых автомобилей | |
| 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 | май |
| 17.6. | Соблюдение правил содержания имущества и пожарной безопасности | постоянно |
| | | |
| 18. | Управленческая документация и делопроизводство | |
| 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 2016 г. по отчету ТСЖ о выполнении плана работы в 2015 г., о финансово-хозяйственной деятельности в 2015 г. и утверждении сметы доходов и расходов на 2016 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 |