**«Утверждено»**

**годовым общим собранием членов ТСЖ**

**Протокол №-\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**Годовой план**

**содержания и ремонта общего имущества**

**товарищества собственников жилья «Коломенская усадьба»**

**на 2023 год**

**В соответствии с Постановлением Госстроя РФ №-170 от 27.09.2003 г. техническая эксплуатация жилищного фонда включает:**

**- Управление жилищным фондом;**

**- оплата услуг ресурсоснабжающих организаций**

**- техническое обслуживание конструкций и инженерных систем мест общего пользования**

**- санитарное содержание**

**- текущий ремонт общедомового имущества**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Виды работ, услуг** | **Периодичность выполнения работ** | **Срок исполнения** | **Исполнитель** |
| **1.** | **2.** | **3.** | **4.** | **5.** |
| **I. Услуги ресурсоснабжающих организаций** | | | | |
| 1**.**1 | Оплата отопления и ГВС | ежемесячно | Весь период | Правление ТСЖ |
| 2.1 | Оплата ХВС и водоотведения | ежемесячно | Весь период | Правление ТСЖ |
| 3.1 | Оплата электроэнергии на ОДН | ежемесячно | Весь период | Правление ТСЖ |
| 1. **Техническое обслуживание конструктивных элементов здания** | | | | |
| 2.1 | Осмотр кровли и технических этажей | 2 раза в год | апрель, сентябрь | Персонал ТСЖ |
| 2.2 | Очистка кровли от мусора и грязи | По необходимости, но не реже чем  2 раза в год | апрель, октябрь | Персонал ТСЖ |
| 2.3 | Мелкий ремонт кровли | По мере необходимости | Весь период | Персонал ТСЖ |
| 2.4 | Очистка водосточной системы, желобов от грязи, мусора, наледи | По необходимости, но не реже чем  2 раза в год | Весь период | Персонал ТСЖ |
| **1.** | **2.** | **3.** | **4.** | **5.** |
| 2.5 | Очистка технических этажей от мусора | 2 раза в год | апрель, сентябрь | Персонал ТСЖ |
| 2.6 | Мелкий (частичный)ремонт цоколя | 1 раз в год | Июль-август | Персонал ТСЖ |

**III. Содержание общего имущества**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1. | Осмотры, профилактика, наладка, подготовка к сезонной эксплуатации инженерного оборудования и коммуникаций(содержание общего имущества) Частичные замены и ремонты(непредвиденный ТР). | Ежедневно | Весь период | Персонал ТСЖ | |
| 3.2. | Устранение аварийных ситуаций | при возникновении, согласно актам | Весь период | Персонал ТСЖ,  подрядные организации | |
| 3.3. | Содержание и техническое обслуживание лифтов | Ежедневно | Весь период | СУ-18 ОАО «Мослифт» | |
| 3.4 | Освидетельствование лифтов | 1 раз в год | июнь-июль | ООО «Вектор» | |
| 3.5 | Обслуживание ИТП | Проведение ТО в соответствие с  договором | ежемесячно | ООО «СтройСервисГрупп» | |
| 3.6 | Техническое обслуживание систем видеонаблюдения, домофонов, шлагбаумов | Проведение ТО в соответствие с  договором | ежемесячно | ООО «ИК-ИМПУЛЬС» | |
| 3.7 | Техническое обслуживание ППА и ДУ | Проведение ТО в соответствие с  договором | ежемесячно | ООО «СЕКТОР ПЛЮС» | |
| 3.8 | Ремонт и обслуживание системы отопления | По мере необходимости | Весь период | | Персонал ТСЖ,  ООО «Логика» |
| 3.9 | Замена участков трубопроводов, арматуры, узлов и деталей сантехнического оборудования в МОП | По мере необходимости | Весь период | | Персонал ТСЖ,  подрядные организации |
| 3.10 | Замена участков трубопроводов, арматуры, насосов на системах ГВС и ХВС общедомового имущества | по решению Правления | 2- 3 квартал | | Подрядные организации |
| 3.11 | Техническое обслуживание и ремонт системы электроснабжения | По мере необходимости | Весь период | | Персонал ТСЖ,  ООО «СпецЭнергоРазвитие» |
| 3.12 | Замена перегоревших лампочек в местах общего пользования | По мере необходимости | Весь период | | Персонал ТСЖ |
| **1.** | **2.** | **3.** | **4.** | | **5.** |
| 3.13 | Обслуживание и ремонт освещения придомовой территории | По мере необходимости | Весь период | | Персонал ТСЖ,  Подрядные организации |
| 3.14 | Проведение ППР в электрощитках на этажах | ежемесячно | Весь период | | Персонал ТСЖ,  ООО «СпецЭнергоРазвитие» |
| 3.15 | Аварийное обслуживание систем инженерно-технического обеспечения | постоянно | Весь период | | Персонал ТСЖ,  Подрядные организации |

**IV. Санитарное содержание**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.1 | Уборка мест общего пользования | ежедневно | Весь период | Силами персонала ТСЖ |
| 4.2 | Уборка внутридомовой территории | ежедневно | Весь период | Силами персонала ТСЖ |
| 4.3 | Сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора | 3 раза в неделю | Весь период | ООО ГК СЭТ |
| 4.4. | Дератизация(промывка МП и МК) | 2 раза в год | май, октябрь | Подрядная организация |
| 4.5 | Дезинсекция мест общего пользования | ежемесячно | Весь период | Подрядная организация |
| 4.6 | Очистка ливневой канализационной системы | **2 раза в год** | апрель, сентябрь | Персонал ТСЖ |
| **V. Подготовка дома к зиме** | | | | |
| 5.1 | Консервация системы отопления | 1 раз в год | май | Персонал ТСЖ,  ООО «Логика» |
| 5.2 | Промывка, опрессовка системы отопления, испытания системы | 1 раз в год | Июнь-август | Персонал ТСЖ,  ООО «Логика» |
| 5.3 | Расконсервация системы отопления | 1 раз в год | сентябрь | Персонал ТСЖ,  ООО «Логика» |
| 5.4 | Регулировка системы отопления | 1 раз в год | сентябрь-октябрь | Персонал ТСЖ,  ООО «Логика» |
| 5.5 | Сдача дома на готовность к отопительному сезону | 1 раз в год | август | Персонал ТСЖ,  ООО «Логика» |

**VI. Прочие работы**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 5.1 | Содержание и обслуживание сайта ТСЖ | постоянно | Весь период | Системный администратор |
| 5.2 | Работы по улучшению содержания и повышения условий комфортного проживания собственников | По решению общих  собраний и Правления ТСЖ | Весь период | Правление ТСЖ |

**VII. Текущий ремонт общедомового имущества**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды планируемых работ | Объем работ, един. измерения | Стоимость работ | | | Сроки исполнения | Способ выполнения | |
| Хоз.  способ (персонал) | Подряд-  ные орг. |
| 1. | 2. | 3. | | | | 4. | 5. | 6. |
| **VII.I** **Текущий ремонт фасадной части, кровли, подъездов** | | | | | | | | |
| 1. | Освидетельствование и частичный ремонт кровли корпусов «Б» и «В».  Частичная очистка и покраска несущих балок оконных проемов корпус «А». | 45 кв.м | | | 22 000,00 | май - июль | + | Договор |
| 2. | Косметический ремонт межквартирных и лифтовых холлов:  8-й эт. корп. «Б», 2-й эт. корп.«В» | 450 кв.м. | | | 340 000,00 | апрель-июнь | + | Договор |
| 3. | Работы по устройству шумоизоляции в помещении ИТП | 29 кв.м. | | | 15 000,00 | июнь-июль | + |  |
| 4. | Ремонт ступеней у входа в ТЦСО |  | | | 300 000,00 |  |  | Договор |
| 5. | Ремонт подпорных колон, частичная подкраска фасадов. | 08 шт. | | | 40 000,00 | май - июль | + |  |
| 6. | Замена почтовых ящиков | 84 шт. | | | 168 000,00 | август-сентябрь |  | Договор |
|  | Итого по разделу: |  | | | **885 000,00** руб. |  |  |  |
| **VII.II** **Текущий ремонт систем и оборудования** | | | | | | | | |
| 1. | Ремонт (замена) приемных клапанов мусороприемников корпусов А,Б,В. | 25 шт. | | | 62 500,00 руб. | Весь период | + | Договор |
| 2. | Ремонт фонтана, с заменой насосного оборудования. | 02 шт. | | | 12 000,00 | июнь | + | Договор |
| 3. | Замена контроллера температуры ГВС | 01 комп. | | | 91 000,00 | март- апрель |  | Договор |
| Итого по разделу: | | | | | **165 000,00** руб. |  |  |  |
| **VII.III** **Текущий ремонт въездных ворот и въездов в паркинги** | | | | | | | | |
| 1. | Обслуживание въездных ворот № 1,3,4 и шлагбаума на въезде № 2 | 04 шт. | | | 40 000,00 | весь период | + | Договор |
| 2. | Ремонт системы обогрева при въезде в паркинги. | 03 комп. | | | 180 000,00 |  | + | Договор |
| Итого по разделу: | | | | | **220 000,00** руб. |  |  |  |
| **VII.IV Текущий ремонт систем эксплуатации** | | | | | | | | |
| 1. | Оборудование помещений э/щитовых комплектами элементов безопасности | 03 пом. | | | 36 000,00 | весь период | + | Договор |
| 2. | Текущий ремонт(замена) трубопровода пожарной магистрали в помещении клинкерной. (ДУ -130мм, ДУ-50мм + отводы) | 18 п.м. | | | 32 000,00 | июнь-июль | + |  |
| 3. | Замена(ремонт) насосов в ИТП | 03 шт. | | | 240 000,00 | май - июль |  | Договор |
| 4. | Аварийный фонд:  - устранение протечек трубопроводов (сварка, наложение хомутов, замена участков труб);  - устранение аварийных ситуаций с электрооборудованием. | По факту | | | 60 000,00 | весь период | + |  |
| Итого по разделу: | | | | | **368 000,00** руб. |  |  |  |
| **VII. V Благоустройство внутридворовой территории** | | | | | | | | |
| 1. | Удаление высолов , покраска дверей тех.этажей, щитовых, мусороприемных камер и перил |  | | | 30 000,00 | апрель | + |  |
| 2. | Высадка цветов, деревьев, кустарников |  | | | 3 000,00 | апрель-июнь | + |  |
|  | Итого по разделу: | | | **33 000,00** руб. | |  |  |  |
|  | Итого по смете: | | | **1 671 000,00** руб. | |  |  |  |

**Председатель Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Агапова**

**Управляющий ТСЖ «Коломенская усадьба» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. Макушин**

Рассмотрен на заседании Правления ТСЖ. Протокол № \_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.