

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением Общего собрания членов
 ТСЖ «Альтернатива» от _____ 2021 года

_____/_____/_____
 Председатель правления ТСЖ «Альтернатива»

ПЛАН РАБОТ И УСЛУГ ТСЖ «Альтернатива» на 2021 финансовый год

по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества, иных работ в МОП МКД и на придомовой территории, относящейся к общему имуществу в МКД, расположенному по адресу: Санкт-Петербург, пр. Пятилеток, дом 13, корп.1, литер А
 (Действует до принятия нового решения об утверждении (изменении) плана работ и услуг)

Вид работы/услуги	Содержание работы/услуги	Периодичность и сроки выполнения работы/услуги	Примечание
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА			
1. Осмотр общего имущества, МОП	Плановые осмотры инженерных сетей водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения Плановые осмотры инженерных сетей электроснабжения и др. систем МКД Плановые осмотры конструктивных элементов здания (кровля, фасад, и др. в МКД)	еженедельно еженедельно 04.2021;06.2021;09.2021	Устранение выявленных отклонений, проведение ремонтно-восстановительн. работ Отметки в журналах учета работ
2. Подготовка МКД к эксплуатации в зимний период	Проведение мероприятий по проверке функционирования, ремонту (замене элементов) инженерных сетей, регулировка, испытание системы отопления МКД, промывка грязевых фильтров/ проведение гидропромывки системы теплоснабжения и ГВС, Проверка/Ремонт ревизии, запорной аппаратуры, элементов трубопроводов водоотведения, ХВС, теплоснабжения, ГВС. Проверка функционирования систем противопожарной защиты (АППЗ), мониторинг, испытание пожарного водопровода, мониторинг состояния, устранение выявленных дефектов, неполадок вентиляционного хозяйства. Мониторинг состояния, испытание эл/установок. Замер изоляции + устранение отклонений	1 раз\год 2021 г. июнь – август По графику Ежемесячно По договору	Своевременное оформление паспорта готовности МКД к эксплуатации в зимних условиях акты о выполнении работ Отметки в журналах учета работ акты о выполнении работ Акты осмотра/ акт о выполнении работ
3. Периодические осмотры отдельных элементов здания и помещений МКД	Рутинные осмотры Объектов общего имущества (ООИ) сотрудниками ТСЖ «Альтернатива»: осмотры лестничных клеток запасных лестниц, прямиков, оборудования и инвентаря, малых архитектурных форм на придомовой территории и тп	еженедельно	Отметка в журнале учета работ Акты о выявленных недостатках

Вид работы/услуги	Содержание работы/услуги	Периодичность и сроки выполнения работы/услуги	Примечание
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА			
4. Обслуживание системы электроснабжения	<p>Обеспечение бесперебойного электроснабжения\функционирован. электрооборудования МКД.</p> <p>Мониторинг состояния/ функциониров. планово-предупредительный ремонт электросетей, электрооборудования МКД, выявление и устранение недостатков, отклонений, неполадок.</p> <p>Проведение электротехнических измерений сопротивления</p> <p>Обслуживание приборов учета, своевременная поверка ОПУ, измерительных приборов, Снятие показаний ОПУ и передача сведений в РСО</p> <p>Профилактический ремонт электрооборудования в МОП, в подвале, электрощитовых, на чердаке;</p> <p>Восстановительный ремонт, Устранение выявленных неполадок</p>	<p>еженедельно</p> <p>По графику</p> <p>В установленные для данных приборов сроки</p> <p>ежемесячно</p> <p>1 раз в квартал</p> <p>В установленные для данного вида работ нормативные сроки</p>	<p>отметки в журнале Учета работ</p> <p>акты о выполнении работ</p> <p>отметки в журнале Учета работ</p> <p>отметки в журнале Учета работ</p>
5. Обслуживание системы водоснабжения (ГВС, ХВС), отопления, водоотведения	<p>Мониторинг состояния и функционир. планово-предупредительные ремонты санитарно-технического оборудования и инженерных сантех.сетей МКД, трубопроводов водоотведения, ХВС, теплоснабжения, ГВС, приборов учета (ОПУ) и иного сантех.оборудования.</p> <p>Устранение выявленных неполадок.</p> <p>Профилактическая прочистка колодцев; Прочистка ливневой канализации; Обслуживание и ремонт ИТП, своевременная поверка ОПУ, измерительных приборов;</p> <p>Снятие показаний ОПУ и передача сведений в РСО</p>	<p>еженедельно</p> <p>В установленные для данного вида работ нормативные сроки</p> <p>При необходимости; в установленные для данного вида работ сроки</p> <p>В установленные для данных приборов сроки</p> <p>ежемесячно</p>	<p>Обеспечение бесперебойного предоставления коммунальных услуг надлежащего качества</p> <p>Отметки в журнале учета работ</p> <p>Передача данных по расходу КР в РСО- поставщикам</p> <p>Акты о выполнении работ</p> <p>Отметки в журнале учета</p>
6. Обслуживание системы вентиляции;	<p>Мониторинг , проверки, осмотры состояния/функционирования системы + <i>устранение выявленных отклонений, неполадок</i></p>	<p>По договору</p> <p>В установленные для данного вида работ нормативные сроки</p>	<p>Отметки в журнале учета работ</p> <p>акты о выполнении работ</p>
7. Обслуживание системы «КРИСТАЛЛ»,	<p>Мониторинг состояния/функционирования системы + устранение выявленных отклонений, неполадок</p>	<p>По договору</p>	<p>Отметки в журнале учета работ</p> <p>акты о выполнении работ</p>
8. Обслуживание системы видеонаблюдения,	<p>Мониторинг состояния/функционир. оборудования и коммуникационных трасс системы видеонаблюдения + Устранение выявленных отклонений</p> <p>Замена ремонтонепригодного оборудования системы видеонаблюдения</p>	<p>По договору</p> <p>По результатам мониторинга</p>	<p>Акты осмотра/ акт о выполнении работ</p> <p>Акт дефектов./ акт о выполнении работ</p>

Вид работы/услуги	Содержание работы/услуги	Периодичность и сроки выполнения работы/услуги	Примечание
9. Мероприятия по обеспечен. противопожарной безопасности в МКД	Мониторинг состояния/функциониров. системы противопожарной безопасности. Поддержание в надлежащем техническом состоянии инвентаря, оборудования, в тч. системы противопожарного водопровода, Обслуживание системы АППЗ Восстановительный ремонт, замена неремонтопригодного оборудования инвентаря ППЗ Устранение выявленных отклонений и неполадок; установка шкафов на ЛК	По договору По необходимости; в установленные для данного вида работ сроки	Отметки в журнале учета работ акты о выполнении работ установка дополнительного оборудования, инвентаря и проч.
10. Обслуживание оргтехники ТСЖ	Ремонт и заправка оргтехники, замена картриджей, неремонтопригодного, морально устаревшего оборудования и т.п.	По необходимости	акт о выполнении работ
11. Обслуживание, обеспечение надлежащего функционирования дверей, окон, лестниц, ворот, калиток, доводчиков, запирающей фурнитуры, переговорно-запирающих устройств (ПЗУ – домофоны) и проч. т.п.	Обслуживание системы ПЗУ(домофон) Мониторинг состояния и функционирования дверей, окон, лестниц, ворот, калиток, доводчиков, запирающей фурнитуры, Планово-предупредительные ремонты и/или Устранение выявленных отклонений и неполадок, дефектов; замена ООИ Восстановительный ремонт ворот, калиток, доводчиков, запирающих устройств	По договору ежедневно По договору в установленные для данного вида работ сроки По необходимости; По договору	акт о дефектах /акт о выполнен. работ Отметка в журнале учета работ акт о выполнении работ акт о дефектах акт о выполнении работ
12. Обслуживание лифтового хозяйства	Мониторинг состояния/функциониров. лифтового оборудования; Техническое освидетельствование лифтового оборудования; Устранение выявленных дефектов, нарушений, неполадок; Восстановительный ремонт лифтового оборудования и кабин с возможной заменой неремонтопригодного, изношенного, морально устаревшего оборудования; Улучшение лифтовых кабин - косметический ремонт кабин, отделочные работы, замена осветител. приборов и прочих иных элементов лифтовых кабин. Обеспечение бесперебойной работы аварийно- диспетчерской службы: прием заявок, организация работ по устранению аварийной ситуации, вызов работников спец. обслуживающей организации, обеспечение для работников обслуживающей организации доступа в МКД	ежедневно По договору, По договору в установленные для данного вида работ сроки круглосуточно	Отметка в журнале учета работ/заявок акты осмотров/ акт о дефектах акт о выполнен. работ Акт о дефектах Отметка в журнале учета работ акт о выполнен. работ

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА*

Вид работы/услуги	Содержание работы/услуги	Периодичность и сроки выполнения работы/услуги	Результат выполнения/ примечание
13. Ремонт кровли	Ремонт кровельного покрытия с частичной заменой элементов кровли, ремонт ливневых стоков, окрытий и проч.	По результатам осмотров, по заявкам граждан при необходимости	Восстановление целостности и иных характеристик кровли, окрытия и проч. /акт о выполнении работ
14. Ремонт фасада здания; придомовой территории (в т.ч. отмостки на прилегающей территории)	Ремонт межпанельных швов, ограждающих конструкций, ремонт фасада с заменой отдельных элементов, профилактика и/или чистка от плесени, восстановление фасада, ремонт примыканий плит ОД лоджий, ремонт примыканий крыши встроенно-пристроенных помещений 1-го этажа, ремонт цоколя МКД, навесов над приямками здания, ремонт колодцев и отмостки	По результатам осмотров, по заявкам граждан по необходимости	Восстановление целостности. межпанельных швов, конструктивных элементов здания, покрытия проезда на придомовой территории, колодцев, и т.д. /акт о выполнении работ
15. Ремонт мест общего пользования подвала чердака лестничных клеток и проч. МОП МКД.	Косметический ремонт, штукатурно-малярные работы по восстановлению нарушенного окрасочного слоя стен и потолков в МКД, восстановительный, косметический ремонт дверей, окон, стен в МОП, ремонт лестничных маршей ступеней, ограждающих конструкций, перил, восстановление напольной плитки, плиточных бордюров. Электротехнические и сантехнические монтажные пуско – наладочные, ремонтно-восстановительные работы в МКД.	По результатам осмотров, по заявкам граждан По договорам	Восстановление характеристик конструктивных элементов здания, улучшение технических и потребительских характеристик МКД

САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

16. Содержание придомовой территории	Уборка и подметание придомовой территории: вокруг дома и на детской площадке во дворе, очистка от мусора урн, газонов, придомовой территории. Промывка урн, установленных возле подъездов и помещений 1-го этажа МКД. Полив газона и зеленых насаждений на прилегающей к МКД территории, покос травы летом. Уборка и вывоз снега (сезонно), очистка тротуаров и проезда от наледи и /или снега, обработка антигололедными средствами.	Ежедневно еженедельно еженедельно, по необходимости Ежедневно при необходимости по договорам	Удовлетворительное санитарное состояние придомовой территории
--------------------------------------	--	---	---

Вид работы/услуги	Содержание работы/услуги	Периодичность и сроки выполнения работы/услуги	Результат выполнения/ примечание
17. Озеленение придомовой территории	Высадка цветов, кустарника. Полив зеленых насаждений на придомовой территории (уход: прополка, рыхление подкормка специальными средствами и тд). Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка стволов деревьев и кустарника, пр.	сезонно апрель – ноябрь по договору	Отметка в журнале учета работ акт о выполнении работ
18. Благоустройство территории	Покраска и ремонт скамеек, ограждений, малых форм и элементов детской, спортивной площадок, ремонт и /или замена светильников уличного освещения и пр.	Весенне- летний период сезонно	Отметка в журнале учета работ
19. Комплексная уборка контейнерных площадок	Вывоз КГМ, ТБО, Уборка контейнерных площадок Утрамбовка, обработка ТБО	Ежедневно При необходимости	Удовлетворит. санитарное состояние контейнерной площадки
20. Уборка мест общего пользования	Влажное подметание ЛК Влажная уборка 1 этажа и кабин лифтов; Мытье окон, дверей, плафонов, т.п. Подметание сухое МОП Очистка кровли над пристроенными помещениями 1 этажа Очистка подвала и тех. этажа от пыли и мусора; Вывоз и вывоз крупногабаритного мусора из лестничных клеток, МОП МКД, своевременная замена грязесборных ковриков у входов \выходов в парадные МКД	еженедельно ежедневно 1 раз\год Ежедневно еженедельно 1 раз\год 2 раза\год (по необходимости) по договору сезонно по необходимости	Удовлетворит. санитарное состояние коридоров, лестничных клеток и проч. МОП. Отметка в ведомости учета работ Отметка в журнале учета работ акт о выполнен. работ акт о выполнен. работ акт о выполнен. работ
21. Дератизация МОП МКД	Обработка помещений подвала, контейнерной площадки и др. МОП спецсредствами.	По договору	акт о выполнен. работ
АВАРИЙНЫЕ РАБОТЫ			
23. Аварийные работы	<i>Выполнение срочных работ, направленных на предотвращение, недопущение повреждений либо утраты имущества, причинения ущерба, вреда здоровью, угрозы жизни и /или иных негативных последствий в результате любых обстоятельств. Непредвиденные работы, требующие срочного выполнения, в т.ч. по предписаниям, решениям контрольно-надзорных, судебных органов по сохранению, восстановлению, монтажу, демонтажу частей здания, его отдельных элементов, инженерных коммуникаций, оборудования т.п., не предусмотренные планом, сметой ТСЖ.</i>	Незамедлительно По необходимости В сроки, установленные для данных видов работ нормативными актами либо предписаниями, решениями уполномоченных органов.	

УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МКД

Вид работы/услуги	Содержание работы/услуги	Периодичность и сроки выполнения работы/услуги	Результат выполнения/ примечание
24. Управление МКД	<p>Ведение реестров членов ТСЖ и собственников помещений. Делопроизводство, прием и обработка заявлений граждан.</p> <p>Хранение и ведение бухгалтерской документации ТСЖ.</p> <p>Хранение и ведение, обновление технической документации МКД.</p> <p>Заключение договоров на выполнение работ по управлению ОИ МКД, по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, по юридическому сопровождению в судебных инстанциях, по изготовлению проектной технической документации МКД, по проведению экспертиз, профосмотров ОИ МКД, по оказанию бухгалтерских услуг, услуг по содержанию и обслуживанию сайтов, размещению информации во исполнение действующих НПА РФ. Заключение иных договоров в обеспечение исполнения решений ОСЧ ТСЖ/ОСС МКД, а также в обеспечение и в рамках Уставной деятельности ТСЖ.</p> <p>Осуществление контроля качества выполнен. по договорам работ/ оказанных услуг.</p> <p>Заключение договоров на поставку в МКД коммунальных ресурсов. Осуществление контроля качества коммунальных услуг.</p> <p>Подготовка предложений о проведении текущего и капитального ремонта, подготовка предложений о плановых работах. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги.</p> <p>Взыскание задолженности по оплате услуг, в т.ч. в судебных инстанциях, в т. ч. с привлечением юридического сопровождения.</p> <p>Выдача справок, информирование собственников помещений об изменении тарифов.</p> <p>Осуществление учета потребителей ЖКУ.</p> <p>Предоставление информационных услуг в рамках Уставной деятельности ТСЖ.</p> <p>В обеспечение повышения уровня квалификации персонала и правления ТСЖ в рамках служебных обязанностей/полномочий и Уставной деятельности ТСЖ - Направление персонала/правления ТСЖ на семинары, курсы, учебные программы, а также на специализированное обучение во исполнение требований действующих НПА РФ.</p> <p>Организация и проведение ОСЧ ТСЖ и ОСС МКД согласно действующим Уставу ТСЖ и Законодательству РФ.</p>	На постоянной основе	