



УТВЕРЖДЕНО:  
Решением общего собрания членов  
ТСЖ "Колызи" от 17.05.2024 года  
Председатель Правления

Попов С.Р.

**План работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов по адресу:**  
**г. Москва, район Раменки, Мичуринский проспект, д. 11, корп. 1,2,3, на 2024 год.**

**I раздел**  
**Перечень обязательных работ.**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Источники финансирования
1.	<b>Управление</b>		
	Ведение уставной организационной деятельности;	постоянно	смета
	Составление плана работ по содержанию и ремонту общего имущества;	ежеквартально	смета
	Осуществление контроля за тех. состоянием и использованием общего имущества;	постоянно	смета
	Осуществление контроля за качеством предоставления услуг, корректировка размера оплаты услуг;	постоянно	смета
	Ведение бухгалтерии, налогового учета и отчетности;	постоянно	смета
	Ведение документооборота, технической документации;	постоянно	смета
	Осуществление договорно-правовой деятельности;	постоянно	смета
	Финансовое обеспечение работ по содержанию и ремонту общего имущества.	постоянно	смета
2.	<b>Содержание общего имущества</b>		
	<b>Техническое обслуживание</b>		
	Проведение тех. осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирных домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям правил и норм тех. эксплуатации жилого фонда, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;	весна-осень, по мере необходимости	смета
	Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений МКД и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого (или) нежилого помещения, и удовлетворительного тех. состояния несущих конструкций;	постоянно	смета
	Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистки кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.п.;	постоянно	смета
	Аварийно-восстановительные работы, обеспечивающие нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения;	по мере необходимости	смета
	Подготовка к сезонной эксплуатации;	2 раза в год	смета
	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения, вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления;	постоянно	смета
	Обслуживание, обследование и устранение повреждений и неисправностей электротехнических устройств, пожарной сигнализации и средств тушения пожара;	постоянно	смета
	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства;	постоянно	смета
	<b>Санитарное содержание</b>		
	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов;	постоянно	смета
	Вывоз крупного габаритного мусора;	постоянно	смета
	Содержание и ремонт контейнерных площадок и переносных мусоросборников;	постоянно	смета
	Дератизация и дезинсекция от грызунов и насекомых технических помещений (подвалов, подсобных помещений, тех. этажей);	постоянно	смета
	Уборка мест общего пользования	постоянно	смета
	<b>Благоустройство</b>		
	Освещение помещений и мест общего пользования;	постоянно	смета
	Ремонт и обустройство дорожек, детских спортивных площадок, мест отдыха, парковок.	сезон (апрель-октябрь)	смета
	3.	<b>Текущий ремонт</b>	
Текущий ремонт производится по перечню работ, рекомендованных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.		постоянно	смета
4.	<b>Прочие работы и услуги</b>		

**II раздел**  
**Разовые работы 2024г. (жилая часть)**

Перечень работ	Сроки исполнения	Источники финансирования
<b>Обязательный перечень работ</b> <b>Разовые работы 2024г.</b> <b>(Жилая часть)</b>		
Демонтаж 1-го теплосчетчика ВИС.Т и 4-х преобразователей расхода, 5-ти термопреобразователей сопротивления узла учета тепловой энергии корп.3. Установка прибора на штатное место после проверки. Настройка прибора. Оформление акта-допуска узла учета тепловой энергии	Май	смета
Ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформление повторных актов проверки узлов учета тепловой энергии инспектором ПАО "МОЭК"	Май	смета
Проверка герметичности с заменой резиновых уплотнителей в местах соединений фасонных частейливневой канализации на тех этажах корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	Апрель-Май	смета
Ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах корп.1,2,3,4. Замена кранов Ø 1/2" , сгонов в сборе, и ремонт воздухоотборных бачков по результатам осмотра	Май-Июнь	смета
Замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов подъездов № 1,2,3,4 системы центрального отопления корп.1,2,3,4 (задвижек Ø 100). Внутренний осмотр и ремонт	По результатам весеннего осмотра, после отключения ЦО	смета
Промывка гидродинамическим способом общедомовых стояков систем ЦО корп. 1,2,3,4	в соответствии с графиком ПАО МОЭК	смета
Промывка грязевиков (прибор для фильтрации и очистки воды внутри системы отопления) на тепловых узлах системы отопления корп.1,2,3,4 – 16 шт.	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	смета
Проверка состояния и очистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3 - 2 шт.	Июнь корп.1; Июль корп.3;	смета
Гидравлические испытания систем ЦО корп.1 специалистами подрядной организации ПАО "МОЭК"- Стоимость работ-30 000 руб.	июнь-корп.1	резервный фонд
Гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	смета
Замена трехходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	смета
Демонтаж КФРД (кран-фильтр регулятор давления) в с/у комнат консьержа корп.1,2,3,4 с установка кранов Ø ½" и регуляторов давления	По результатам весеннего осмотра	смета
Промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2,3,4 - 4 шт.	Июнь-Июль - корп.1,2, Июль-Август-корп.3,4	смета
Промывка фильтров на узлах ввода ГВС корп.1,2,3,4 – 4 шт.	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	смета
Промывка стояков ХВС и ГВС корп.1,2,3,4	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	смета
Промывка трубопроводов ГВС в подвалах корп.1,2,3,4 – 320 метров	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	смета
Замена вводных кранов на стояках ГВС и ХВС Ø 1 в подвалах и на тех. этажах корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	В период планового отключения	смета
Замена вводных задвижек ДУ 100, ДУ 80 на узлах ввода системы ГВС корп.1,2,3,4 ДУ100 по цене 14 937руб. -4 шт., ДУ80 по цене 7005.00руб.-4 шт. Итого: 87 768руб.	Июнь-Июль корп.1,2; Август-Сентябрь корп.3,4;	смета
Переподготовка оперативно-ремонтного и административно-технического персонала по допуску к работам по организации эксплуатации и проведению работ на тепловых энергоустановках-5 чел. Стоимость обучения - 30 000 руб.	Август-1 чел., Сентябрь-2 чел., Ноябрь-2 чел.	смета
Ремонт пожарного трубопровода с заменой отводов и пожарных кранов расположенных в приквартирных холлах корп.2 - 31 шт., корп.3 - 12 шт.	Март-Июль корп.2; Август- Декабрь корп.3;	смета
Проверка работоспособности систем диспетчеризации установок ДУ и ППА, совместно с ОДС 385 проверка сигнала "ПОЖАР" при срабатывании ДУ и ППА корп.1,2,3,4 два раза в год	Июнь, Ноябрь	смета
Перекатка пожарных рукавов на новую складку корп.1,2,3,4 в количестве 304 шт.	Март-Сентябрь	смета
Модернизация светильников в приквартирных и лифтовых холлах под светодиодные лампы корп.2,3	Февраль-Май	смета
Техническое обслуживание электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.2,3 со снятием напряжения на вводах	Март-Апрель	смета
Техническое обслуживание светильников на эвакуационных лестницах корп.1,2,3,4	Июнь-Август	смета
Проверка подключения вводного автомата в квартире корп.2, при выявлении не проектного подключения, перекоммутация согласно проекту	Сентябрь-Декабрь	смета
Замена устройства автоматического ввода резерва (АВР) специализированной компанией в электрощитовой корп.3 под.3 в связи с достижением предельного состояния (срока службы), устройства автоматического ввода резерва (АВР) и ее составных частей, подлежат выводу из эксплуатации - ООО "Комплексные Системы Безопасности"/160 000руб.	Апрель-Июнь	смета
Замена приборов учета электроэнергии вышедших за сроки межповерочного интервала(МПИ) в корп.1,2,3,4 в количестве - 30 шт. Согласно требованиями ФЭ № 522 от 27.12.2018г. и Постановления Правительства № 950 от 29.06.2020г. (№80.2) - ООО "СтройЭнергоКом"	Февраль-Апрель	АО "Мосэнергосбыт"
Переподготовка электротехнического персонала по допуску к эксплуатации электроустановок – 5 чел. Стоимость обучения - 25000.00 руб.	Март-2 чел., Июль-1чел., Август-2 чел.	смета

Разработка предложения по выполнению ремонтно-восстановительных работ на фасадах корп.1,2,3,4; выбор подрядной организации для выполнения ремонтно-восстановительных работ на фасадах корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра	Апрель-Май	резервный фонд
Ремонт parapeta корп. 4 по договору подряда № 7/2023 от 21.08.2023г. ИП Шукин М.В. - 250000 руб	Май-Июнь	резервный фонд
Ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	Август-Сентябрь	смета
Локальный ремонт гидроизоляционного покрытия крыш корп.1,2,3,4 после весеннего осмотра	Август-Сентябрь	смета
Высотные работы по очистке от снега и наледи медных козырьков над эркерами 17-х этажей корп.1,2,3,4 - 68 шт. два раза за зимний период Итого: 40 000 руб.	Ноябрь 2024г.- Март 2025г.	смета: 40 000 руб. (разовые работы п.2.4.)
Работы капитального характера по ремонту лифтов (не входит в договор по техническому обслуживанию) По результатам проведения тех. обслуживания и обследования лифтового оборудования	В течении года	смета (разовые работы п.2.4.)
Выборочный ремонт ограждения внешнего периметра по результатам обследования	Сентябрь	смета
Ремонт внешнего ограждения корп.4 (автостоянка) по результатам осмотра	Сентябрь	смета
Выборочный ремонт ограждений газона корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра;	Май-Сентябрь	смета
Выборочный ремонт плитки фасада и крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4 по результатам обследования;	Апрель-Июнь	смета
Покраска козырьков входных с колоннами над входами в подъезды на внутренней и внешней сторонах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Июнь-Август	смета
Ремонт напольной плитки и бордюров на переходных балконах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Май-Сентябрь	смета
Выборочный косметический ремонт лифтовых и привокзальных холлов корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Июнь-Август	смета
Выборочный ремонт стен аварийных лестниц в подъездах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Апрель-Сентябрь	смета
Косметический ремонт холлов 1-го этажа корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Сентябрь-Ноябрь	смета
Перекладка тротуарной плитки на внутренней стороне корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Июнь-Август	смета
Перекладка тротуарной плитки на внешней стороне: корп.1,2,3,4 (по результатам осмотра);	Июль-Август	смета
Приобретение гирлянд - 4шт.;	Октябрь	смета
Ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов по результатам обследования;	По мере необходимости	ГБУ "Жилищник района Раменки"
Покрасочные работы на территории;	Апрель-Май	смета
Ремонт и покраска детских игровых площадок корп.2,3,4 и малых архитектурных форм;	Май-Июнь	смета
Восстановление газонов и посадка газонной травы внутри двора и на газонах внешнего круга на общей площади до 1000м2;	Май-Июнь	смета
Сезонная обрезка кустов и деревьев;	Февраль-Июль	смета
Подкормка деревьев и кустарников на придомовой территории плодородным грунтом, в.т.ч. взятым из компоста;	Апрель-Июль	смета
Посадка однолетних растений на газонах и клумбах, а также в вазах под цветы количестве 500 шт.;	Май-Июнь	смета
Посадка многолетних растений и цветов на клумбах и вазах на придомовой территории;	Апрель-Октябрь	смета
Осмотр табличек, приспособлений, ограждения по периметру комплекса, а также стоянок за корп. 3 и 4	Ежемесячно	смета
Обновление дорожной разметки на проезжей части, на автостоянке за корп.3,4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса, нанесение дорожной разметки за корп.2	Май-Июнь	смета
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.1,2	Май	смета
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.3,4	Июнь	смета
Сезонное тех. обслуживание камер видеонаблюдения	Апрель-Октябрь	смета
Генеральная, сезонная уборка и санитарная обработка помещений КПП-1, КПП-2	Апрель-Октябрь	смета
Осмотр и обследование оборудования шлаббаумов, слабочных сетей по периметру ограждения	Июнь	смета
Обрезка насаждений в зоне видимости камер видеонаблюдения, крон деревьев в районе наблюдения на КПП-2	Май-Август	смета
Замена аналоговых камер видеонаблюдения на цифровые по внешнему кругу Комплекса по мере выхода из строя	В течении года	смета
Программное обеспечение "Номерок" - ввод данных, обслуживание ПК	В течении года	смета
Замена 8-ми канального регистратора на 16-ти канальный (для увеличения числа подключенных камер)	Июнь	смета/ООО "ЦСБ"
Подключение камер с «номерок» на новый регистратор с целью обеспечения архива	Июль	смета/ООО "ЦСБ"
Установка камер видеонаблюдения в подвале корп.3,4 с подключением к регистратору на рабочем месте начальника КПС для контроля проходимости	Август	смета/ООО "ЦСБ"
<b>Дополнительные работы (сверх перечня обязательных работ)</b>		
Расширенная уборка МОП (Приложение № 1);	ежедневно	смета
Заливка катка;	зимнее время	смета
Озеленение и уход за зелеными насаждениями;	сезон (апрель-октябрь)	смета
Полив зеленых насаждений;	сезон (апрель-октябрь)	смета
Обслуживание домофонов и систем доступа;	постоянно	смета

Обслуживание систем охраны и видеонаблюдения	постоянно	смета
Управление		
Поддержка сайта ТСЖ;	ежемесячно	смета
Разработка документации по персональным данным	Июнь	Резервный фонд

**III раздел**  
**Разовые работы 2024г. (подземная автостоянка)**

Перечень работ	Сроки исполнения	Источники финансирования
Очистка поверхности воздуховодов дымоудаления от поврежденного огнезащитного покрытия, восстановление огнезащитного покрытия с использованием огнезащитного рулонного материала "KRON BZ"	Май-Август	смета
Проведение испытаний и измерений параметров электрооборудования электроустановки в ВРУ(вводно-распределительное устройство) подземного паркинга - ООО "МосЭнергоКом"40 000 руб.	Октябрь	Резервный фонд 40000 руб. ООО "МосЭнергоКом"
Локальный ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки по результатам осмотра	Апрель	смета
Промывка грязевиков системы вентиляции в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5 шт.	Июль-Август	смета
Промывка грязевиков системы вентиляции в тепловых завесах корп.1,2,3,4 – 6 шт.	Июль-Август	смета
Промывка грязевиков системы вентиляции в узле ввода подземного паркинга – 2 шт.	Июль-Август	смета
Гидравлические испытания систем ЦО подземного паркинга специалистами подрядной организации ПАО "МОЭК" Стоимость работ - 30 000 руб.	Август	смета
Замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и автомойки	Август	смета
Создание новой системы ППА и ДУ в связи с достижением предельного состояния (срока службы), действующая система автоматической пожарной сигнализации и дымоудаления, подлежит выводу из эксплуатации и списанию/ООО "АСБ-Эксперт"/1 386 897,44руб.	Апрель-Май	Фонд капитального ремонта 1 386 897,44руб.(ООО "АСБ-Эксперт)
Дооснащение системы спринклерного пожаротушения подземного паркинга ООО "АСБ-Эксперт"	Февраль-Март	Фонд капитального ремонта /ООО "АСБ-Эксперт 720 221,04руб.
Перекатка пожарных рукавов на новую складку в количестве 20 шт.	Август - Ноябрь	смета
Ремонт водоотводных лотков под деформационными швами корп.1,2,3,4 (по результатам осмотра)	Март-Апрель	смета
Очистка приемка с удалением нефтешлама на портале автомойки (по результатам осмотра)	Март-Август	смета
Ремонт подъемных секционных ворот № 1,2 (замена торсионных пружин, тросов, направляющих роликов). По результатам тех. обслуживания и осмотров	по результатам ТО и осмотров	смета
Демонтаж воздуховода и клапана дымоудаления напротив спуска в паркинг корп.1 под.4.Обследование и устранение протечки в шахте дымоудаления. Изготовление и монтаж нового воздуховода дымоудаления, фасонных деталей и клапана дымоудаления на против спуска в паркинг корп.1 под.4	Май-Август	смета
Выборочный ремонт машиномест, мест общего пользования входов в паркинг (по результатам осмотра)	По результатам осмотра	смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолков входов в паркинг корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Апрель-Сентябрь	смета
Покраска ступеней лестниц входов в паркинг корп.1,2,3,4	Май	смета
Покраска пилонов машиномест (по результатам обследования)	Май-Октябрь	смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолка колонн и бордюров прилегающей зоны паркинга;	Июль	смета
Благоустройство прилегающей (въездной) территории с покраской разделителей движения, бордюров и тротуаров;	Июнь	смета
Покраска дверей входов в паркинг корп.1,2,3,4;	Август	смета
Ремонт аварийного выезда из паркинга с шпаклевкой и покраской стены с уличной стороны на площади 250-280 кв.м. (по результатам обследования);	Июнь	смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолков ряда внутренних помещений (по результатам обследования);	Февраль-Сентябрь	смета
Плановая кодировка ключей	Ежемесячно	смета
Программное обеспечение "Номерок" - ввод данных, обслуживание ПК	В течении года	смета
Установка камер видеонаблюдения въезд-выезд из паркинга (одна камера есть)	Июль	смета/ООО "ЦСБ"
Обновление разметки	Май-Сентябрь	смета
Сезонное обслуживание механизмов ворот, шлагбаумов, систем видеонаблюдения, ПК	Осень-Весна	смета
Замена жесткого диска объемом 2 тб для увеличения срока хранения информации на жестких дисках регистратора № 1	Июль	смета
Замена аналоговых камер на мойке (обзор порталов) на цифровые	Июль	смета/ООО "ЦСБ"
Подключение камеры с программы «Номерок» на регистратор № 2 с целью записи видео и обеспечения архива	Август	смета/ООО "ЦСБ"

Разовые работы выполняются хозяйственным способом собственными силами либо по договору подряда. Сметы утверждаются Правлением Товарищества.