

**План работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов по адресу:
г. Москва, район Раменки, Мичуринский проспект, д. 11, корп. 1,2,3,4 на 2025 год.**

I раздел

Перечень обязательных работ.

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Источники финансирования
1.	Управление		
	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.	Содержание общего имущества		
	Техническое обслуживание		
	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
	Санитарное содержание		
	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
	Благоустройство		
	Освещение помещений и мест общего пользования;	постоянно	смета
	Ремонт и обустройство дорожек, детских спортивных площадок, мест отдыха, парковок.	сезон (апрель-октябрь)	смета
3.	Текущий ремонт		
	Текущий ремонт производится по перечню работ, рекомендованных Постановлением гостроя 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.	Прочие работы и услуги		

**II раздел
Разовые работы 2025г. (жилая часть)**

Перечень работ	Сроки исполнения	Источники финансирования
Обязательный перечень работ Разовые работы 2025г. (Жилая часть)		
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 частей ливневой 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 \varnothing 1/2" , стонов в сборе, и ремонт воздухоотборных бачков по результатам осмотра;	Май-Июль	смета
Замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов подъездов № 1,2,3,4 системы центрального отопления корп.1,2,3,4 (задвижек \varnothing 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 участка трубопровода системы ЦО корп.1,2,3,4 от стены фундамента корпуса до общедомового вводного затвора специалистами подрядной организации ПАО "МОЭК"- Стоимость работ-35 000 руб.;	Июнь-корп.1	резервный фонд: ПАО "МОЭК"- Стоимость работ-35 000,00 руб.
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 установкой кранов \varnothing 1/2" и регуляторов давления;	По результатам осмотра в период планового отключения ГВС	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 \varnothing 1 в подвалах и на тех. этажах корп.1,2,3,4 по результатам осмотра;	В период планового отключения	смета
Замена шаровых кранов ДУ 100, ДУ 80 на узлах ввода системы ГВС корп.1,2,3,4 ДУ100 по цене 13 845руб. -8 шт., ДУ80 по цене 7000.00руб.-8 шт. Итого: 166760руб.;	В период планового отключения горячей воды	смета
Переаттестация 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.;	Март-1 чел., Июнь -1 чел., Октябрь-2 чел., Декабрь-1 чел.	смета
Ремонтно-восстановительные работы системы внутреннего пожарного водопровода с установкой задвижек на пожарном трубопроводе;	Март-Июнь	фонд капитального ремонта 2 838 158,13руб.(ЗАО "ДИСА")
Ремонт пожарного трубопровода с заменой отводов и пожарных кранов расположенных в приквартирных холлах корп.2 - 22 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;	Апрель, Ноябрь	смета
Перекатка пожарных рукавов на новую складку корп.1,2,3,4 в количестве 304 шт. по цене 400 руб. за рукав. Итого: 121600 руб. ;	Март-Сентябрь	смета: Группа компаний "Пожпартнер"(ИП Боровков Павел Андреевич) - 121 600,00 руб.
Перезарядка огнетушителей 83 шт. 400 руб Итого: 33200,00 руб.;	Май-Июнь	Группа компаний "Пожпартнер"(ИП Боровков Павел Андреевич) - 33200,00 руб.
Технического обслуживание электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.2,3 со снятием напряжения на вводах;	Март-Сентябрь	смета
Технического обслуживание электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.2,3 со снятием напряжения на вводах;	Март-Сентябрь	смета
Проверка подключения вводного автомата в квартире корп.2, при выявлении не проектного подключения, перекоммутация согласно проекту;	Март-Сентябрь	смета
Замена устройства автоматического ввода резерва (АВР) специализированной компанией в электрощитовых корп.3 под.1, корп.4 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"/380 000руб.;	Апрель-Июнь	смета: ООО "Комплексные Системы Безопасности"- 380 000,00руб.
Прокладка силового кабеля 3х1,5-750 м,3х2,5-100 м и подключение 220В к локальной сети внешнего периметра территории ТСЖ ;	Апрель-Июнь	смета: стоимость кабеля, автоматических выключателей и расходного материала для монтажа 80 000,00 руб./ООО "ЭТК"МБ-Торг"
Замена индивидуальных приборов учета электроэнергии вышедших за сроки межповерочного интервала (МПИ) в корп.1,2,3,4 в количестве - 37 шт. Согласно требованиями Ф3 № 522 от 27.12.2018г. и Постановления Правительства № 950 от 29.06.2020г. (п80.2) - ООО "СтройЭнергоКом";	Апрель-Декабрь	АО "Мосэнергосбыт"

Переаттестация электротехнического персонала по допуску к эксплуатации электроустановок – 5 чел. Стоимость обучения - 25000.00 руб.;	Июнь-2чел., Октябрь-2 чел. Декабрь-1 чел.	смета: АНО ДПО «ГУИЦ ДЖКХиБ» - 25 000,00 руб.
--	---	---

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 направленного обращения в префектуру ЗАО;	Апрель-Май	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 2025г.- Март 2026г.	смета: 40 000,00 руб. ИП "Щукин М.В.(разовые работы п.2.4.)
Замена лифтового оборудования: лифты грузоподъемностью 400 кг., 16 шт., грузоподъемностью 630 кг.16 шт. Итого 32 лифта в корп.1,2,3,4;	Март-Декабрь	Фонд капитального ремонта 187 777 600,00руб.(ООО "ИЛС")
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;	Март-Апрель, Сентябрь-Октябрь	смета
Ремонт внешнего ограждения корп.4 (автостоянка) по результатам осмотра;	Март-Апрель, Сентябрь-Октябрь	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 приквартирных 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
Восстановление ступеней крыльца при входе в помещение службы эксплуатации корп.4;	Май-Июнь	смета
Приобретение гирлянд - 2шт.;	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;	Апрель-Октябрь	смета
Посадка однолетних растений на газонах и клумбах, а также в вазонах под цветы количестве 1000 шт.;	Май-Июнь	смета
Посадка многолетних растений и цветов на клумбах и вазонах 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-Август	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 шлагбаумов, слаботочных 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
Прокладка и запуск локальной сети внешнего периметра территории ТСЖ для подключения СКУД и видеонаблюдения;	Апрель-Июнь	смета примерно 300 т.р., плюс прокладка силового кабеля- стоимость 80 000 руб.
Установка системы контроля доступа калиток;	Июль-Октябрь	стоимость одной калитки - 36т.р.+ стоимость ключей-примерно 2000 шт.
Установка камер видеонаблюдения в подвале корп.1,2 с подключением к регистратору на рабочем месте начальника КПС для контроля проходимости;	Январь-Февраль	смета/ООО "ЦСБ"
Дополнительные работы (сверх перечня обязательных работ)		
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 2025г. (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
Локальный ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки по результатам осмотра;	Апрель	смета
Ремонт 3-х КЗР (клапан запорно-регулирующий) с ЭИМ т/ф 25с947п РN 16, DN25, Кву1 привод ST mini, установленных в венткамерах №2,3,4 по цене 35 000 руб. Итого: 105 000 руб.;	Май-Август	смета: 105 000,00 руб./ООО "НПФ "АРГОНАВТ"
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 участка трубопровода системы ЦО от стены фундамента подземного паркинга до вводного крана, специалистами подрядной организации ПАО "МОЭК" Стоимость работ - 35 000 руб.;	Август	резервный фонд: ПАО "МОЭК"- Стоимость работ-35 000,00 руб.
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/ЗАО "ДИСА"/1 386 897,44руб.;	Март-Июнь	фонд капитального ремонта 1 386 897,44руб.(ЗАО "ДИСА")
Ремонт внутреннего пожарного водопровода и дооснащение системы спринклерного пожаротушения подземного паркинга ЗАО "ДИСА";	Март-Июнь	фонд капитального ремонта /ЗАО "ДИСА" 1 377 851,64руб.
Замена задвижек в СПТ -12 шт.;	Март-Июнь	фонд капитального ремонта /ЗАО "ДИСА" 959 762,77руб.
Перекатка пожарных рукавов на новую складку в количестве 20 шт. по 400руб. Итого: 8000 руб.;	Август - Ноябрь	смета: Группа компаний "Пожпартнер"(ИП Боровков Павел Андреевич) - 8000,00 руб.
Перезарядка огнетушителей 73 шт. 400 руб Итого:29200,00 руб.;	Май-Июнь	смета: Группа компаний "Пожпартнер"(ИП Боровков Павел Андреевич) - 29 200,00 руб.
Ремонт водоотводных лотков под деформационными швами корп.1,2,3,4 (по результатам осмотра);	Март-Апрель	смета
Очистка приямка с удалением нефтешлама на портале автомойки (по результатам осмотра);	Март-Август	смета
Замена въездных и выездных секционных ворот на автомойке ролетные системы производства ГК АЛЮТЕХ. Стоимость 365070 руб.;	Март	смета: компания EUROGAR(ИП Кирсанова В.И.) - 365 070 руб.
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
Проведение работ по гидроизоляции перекрытия въезда в подземную автостоянку;	Август-Сентябрь	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 въезда 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
Обновление разметки;	Май-Август	смета
Сезонное обслуживание механизмов ворот, шлагбаумов, систем видеонаблюдения, ПК;	Май-Август	смета
Замена жесткого диска объемом 2 тб для увеличения срока хранения информации на жестких дисках регистратора № 1	Июль	смета

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