

«Рассмотрен и рекомендован» Протокол заседания правления № 68 от «16» августа 2025г.

Приложение №2

«Утвержден» на отчетном собрании членов ТСН Протокол № _____ от « _____ » _____ 2025г.

План работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ТСН «Прянишниковы 1-А»

2025год

№ п/п	Вид работы	Срок выполнения/ периодичность	Правовое основание
1.	Предоставление жилищно-коммунальных услуг Бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов)		
1.1	Проведение собрания членов ТСН 1. Отчет финансово-хозяйственной деятельности ТСН 2. Отчет ревизионной комиссии по финансово-хозяйственной деятельности ТСН 3. Утверждение плана работы на год 4. Утверждение сметы на год	круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода)	Ч.1 ст.161 ЖК РФ; пп.В, п.3 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
2.	Технический осмотр дома Обход и технический осмотр дома (проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли и придомовой территории). Подготовка акта обследования дома и справки о необходимых средствах для проведения текущего ремонта	Март-апрель текущего года два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона)	П.2.1.1. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003

					(утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170)	
3.	Тепловой узел (система отопления и горячего водоснабжения)					
3.1.	Оповещение жильцов о дате отключения системы отопления					
3.2.	Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (ревизия кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, промывка теплообменников, прочистка фильтров грубой очистки и др.)	с момента опубликования распорядительного акта органом местного самоуправления	После отключения отопления	Глава V Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003		
3.3.	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления					
3.5.	Ремонт утепления трубопроводов в подвальных помещениях и на технических этажах					
3.6.	Сдача теплового узла надзорной организации, получение акта и паспорта готовности теплового узла к отопительному сезону					
3.7.	Проведение работ по устранению самовольных переделок системы отопления	при выявлении	До 15 сентября	П.1.7. – 1.7.4. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003		
3.8.	Замена задвижек и кранов в системе отопления, ГВС и ХВС согласно дефектной ведомости					
3.9.	Капитальный ремонт крыши (повторное ОСС)					по мере необходимости
						на основании решения общего собрания собственников помещений МКД

4.	Система холодного водоснабжения			
4.1.	Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров), при необходимости устранение неисправностей	регулярно	СП 347.1325800.2017 Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации	
4.2	Следить за недопущением отклонений давления ХВС	регулярно	Постановление №354 от 06.05.2011	
5.	Электроснабжение			
5.1.	Протирка светильников в местах общего пользования		Глава 5.6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003	
5.2.	Замена перегоревших электрических ламп внутренних светильников в местах общего пользования и наружного освещения	2 раз в год при выявлении		
5.3.	Проверка на нагрев контактов электрических щитов, при необходимости протяжка контактов	май		
5.4.	Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов	апрель		
5.5.	Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения	июнь		
5.6.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводки	Июнь-август		
5.7.	Наладка освещения в подвальных помещениях, на технических этажах	май, июнь		
5.8.	Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных	май		
5.9.	Контроль состояния электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, при	постоянно		

	необходимости ремонт или замена неисправных			
5.10	Энергетический осмотр для получения объективных данных об объеме используемых энергоресурсов, разработка перечня работ по энергосбережению. Доведение до собственников предложений по энергосбережению и энергоэффективности.	Раз в год	П.2 ст. 15 ФЗ№261 от 23.11.2009 «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности»	
5.11	Пересмотр энергоэффективности дома	Раз в пять лет	П.2 ст. 15 ФЗ№261 от 23.11.2009 «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности»	
6.	Лифты			
6.1.	Техническое освидетельствование лифтов	ежегодно	Глава 5.10. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003	
6.2.	Страхование лифтов	По окончании действия страховки		
6.3.	Ежемесячное ТО лифтового хозяйства	1 раз в месяц или более, по необходимости	Договор на ТО с ООО»Лифтсервис»	
7.	Система вентиляции			
7.1.	Проверка целостности вентиляционных каналов	Февраль-март	Глава 5.7. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003	
7.2.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	Не реже 3 раз в год	П. 12 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410	

7.3.	Прочистка вентиляционных каналов	По мере необходимости	-//-
8.	Кровля		Глава 4.6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003
8.1.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости	
8.2.	Капитальный ремонт кровли	2025-2026г.	Решение ОСС
10.	Обслуживание и уборка подъездов		
10.1.	Замена разбитых стекол в окнах подъездов	по факту (в отопительный сезон незамедлительно)	Приложение N 2 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования», утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
10.2.	Ремонт и укрепление входных дверей		
10.3.	Проверка доводчиков на входных дверях		
10.4.	Обеспечение качественной и регулярной, в соответствии с договором, уборки лестничных клеток и мест общего пользования, в том числе:		
	а) подметание всех площадок / подметание лестничных маршей	4 раза в месяц/ 1 раз в месяц	
	б) мытье пола минус первого и второго этажей и лифтов	Три раза в неделю	
	в) мытье всех площадок / мытье лестничных маршей/протирка подоконников и	4 раза в месяц/ 1 раз в	

	дверей	Неделю/ 1 раз в квартал	
	г) генеральная уборка (мытьё всех площадок и лестниц, подоконников, дверей, багарей, перил, мытьё окон)	2 раза в год весной/осенью	
10.6.	Содержание в чистоте стен в подъездах, почтовых ящиков	постоянно	
11.	Уборка придомовой территории		Глава 3.5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 Постановление № 290
11.1.	Уборка придомовой контейнерной площадки	ежедневно	
11.2.	Очистка урн от мусора	ежедневно	
11.3.	Уборка в зимний период: – очистка дорожек от свежесыпавшего снега – подметание территории в дни без снегопада	по факту 1 раз в сутки	
11.4.	Уборка в теплый период: – подметание территории – уборка мусора с газонов – окос газонов (с мая по сентябрь) – поливка газонов, зеленых насаждений – стрижка кустарников, вырубка поросли	1 раз в сутки 1 раз в сутки 1 раз в месяц По мере необходимости По мере необходимости	
12.	Благоустройство территории		Глава 3.5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003
12.1.	Благоустройство газонов на всей придомовой территории дома	май-июнь	

12.2.	Расконсервация поливочной системы на летний период		май	
12.3.	Консервация поливочной системы на зимний период		октябрь	
12.4.	Покраска бордюров и разметки на придомовой территории		май-июнь	
13.	Дополнительные услуги			
13.1.	Дезинфекция и дератизация		Октябрь (по мере необходимости)	СанПин 2.1.2.2645-10
14.	Информирование собственников помещений			
14.1.	Обеспечение информирования собственников через информационные доски в каждом подъезде и с помощью сайта: – об изменениях по тарифам; – о насущных вопросах эксплуатации и управления; – о часах приема и работы руководства и сотрудников ТСН; – об аварийных ситуациях; – о проведении различных мероприятий; – о должниках по коммунальным и иным платежам	по мере возникновения (срок хранения 5 лет)		Постановление №731
14.2.	Размещение информации на сайте ТСН		ежемесячно	
14.3.	Размещение информации в системе ГИС ЖКХ		ежемесячно	
15.	Бухгалтерский учет и сбор платежей			
15.1.	Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности по управлению домом (при применении УСН) сдача отчетности в соответствии с действующим законодательством		постоянно	аутсорсинг ООО «ГЦПО»
			постоянно	


15.2.	Формирование квитанций на оплату платежей за содержание и обслуживание МКД	Не позднее 03 числа следующего месяца	
15.3.	Контроль внесения собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов до 15 числа месяца, следующего за расчетным	ежемесячно	
15.4.	Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСН	Первый квартал 2026г	
15.5.	Отчет в отдел субсидий с соц. защите	ежемесячно	
16.	Текущий ремонт		
		на основании решения общего собрания членов ТСН/собственников помещений МКД	
16.1	Укрепление перил в подъездах №№ 1-2 металлическим прутком, покраска	Май-июнь	
16.2	Обследование и работы по очистке вентиляционных каналов	Январь-декабрь	
16.3	Проведение восстановительных работ по результатам весенне-осеннего осмотра	Январь-декабрь	
16.4	Утепление угловых стыков под кв.65, в подвале подъезда № 3	Июнь-август	
16.5.	Оштукатуривание и покраска цоколя вокруг МКД, покраска подпорной стены, частичное бетонирование отмостки вокруг МКД	Май-сентябрь	
17.	Управленческая документация и делопроизводство		П.6 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290
17.1.	Ведение реестра собственников помещений и реестра членов ТСН	постоянно	
17.2.	Ведение, хранение, восстановление технической документации по дому	постоянно	
17.3.	Учет технических паспортов квартир и свидетельств о праве собственности	постоянно	


17.4.	Исковые заявления в суд к собственникам, имеющим задолженность по платежам за 2 и более месяцев	по факту	п. Е п.6 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290
17.5.	Учет заявлений собственников помещений	по мере поступления Ответ на письменный запрос 20 дней	Постановление №731
17.6.	Прием жителей председателем правления и членами правления	В приемные дни и часы	

План работы рассмотрен и согласован на заседании правления ТСН «Прянишникова 1-А» и рекомендован к утверждению отчетно-перевыборным собранием членов ТСН.

«15» марта 2025г.

Члены правления :  /М.С.Архипова/

 /А.А.Павлова/

 /А.П.Ревенко/

«Согласовано» ревизор —  /Е.В.Пухова /