|  |  |
| --- | --- |
|  | УтверждаюПредседатель Правления ТСЖ «Гарнизон»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Аксенова Т.В.01.02.2018 год |

**Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.**

**1. Работы, сопровождающие основную деятельность.**

* Ведение технической документации по дому.
* Заключение договоров на выполнение работ по текущему ремонту дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
* Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, предоставляемых
* соответствующими ресурсоснабжающими организациями собственникам жилья.
* Устные разъяснения собственникам и нанимателям жилья о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом дома.
* Выдача справок по установленной форме.
* Ведение лицевых счетов собственников и нанимателей, их корректировка.
* Информирование собственников и нанимателей жилья об изменениях в оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.
* Претензионная работа с задолжниками за ЖКУ.
* Начисление платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, доставка квитанции Собственникам и нанимателям жилья.
* Весенний и осенний осмотры конструктивных элементов жилых зданий (общего имущества) с документальной фиксацией их результатов.
* По результатам осмотров составляется акт, в котором отражается реальное состояние МКД, планируются работы по восстановлению, проводится текущий ремонт в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда» утверждёнными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170.

**2. Работы по эксплуатации и текущему ремонту зданий.**

* Обслуживание, покраска и ремонт фасада фундамента здания
* ремонт входных элементов в подъезд (ступени, площадка, козырек);
* ремонт входных и тамбурных дверей;
* ремонт подъездов;
* остекление подъездных окон;
* ремонт выхода на кровлю;
* текущий ремонт кровли;
* ремонт парапетов;
* проверка и ремонт ДВК;
* ремонт межпанельных швов;
* ремонт просевшей отмостки;
* ремонт и замена аншлагов;
* изготовление (сварочные работы) и установка козырьков на приямки;
* изготовление металлических ограждений (решеток) и дверей при выходах на технический этаж, крышу и машинное и блочное помещения оборудования типовых лифтов;
* техническое обслуживание, ремонт системы видеонаблюдения и коллективных антенн ТВ;

**3. Работы по эксплуатации и текущему ремонту сантехнических систем, входящих в состав общего имущества дома.**

**3.1. Центральное отопление:**

* сезонные обходы и осмотры систем теплоснабжения домов;
* замена и ремонт отдельных участков и элементов ЦО, регулировка, ревизия, ремонт и замена запорной арматуры;
* принятие мер по ликвидации непрогрева приборов отопления в квартирах (количество секций приборов отопления в соответствии с проектом), в случае подачи РСО теплоносителя в соответствии с температурным графиком до границы ответственности ТСЖ «Гарнизон»;
* гидравлическое испытание систем отопления домов;
* промывка системы отопления;
* выполнение ежедневных заявок по ремонту системы теплоснабжения дома, включая помещения Собственников;
* круглосуточное выполнение аварийных заявок;
* плановая подготовка, в период с мая по сентябрь месяцы включительно, систем теплоснабжения дома к эксплуатации в осенне-зимний период;
* поэтапное восстановление обогрева подъездов.

**3.2. Холодное и горячее водоснабжение, канализация:**

* сезонные обходы и осмотры элементов систем водоснабжения и канализации, входящих в состав общего имущества дома;
* ревизия, ремонт, замена запорной арматуры на системах водоснабжения согласно установленных границ эксплуатационной ответственности;
* устранение незначительных засоров общедомовой канализационной сети, а в случае использования канализационной системы не по назначению, устранение засоров за счёт собственников;
* выполнение заявок по текущему ремонту систем водоснабжения (в зоне ответственности) до границы ответственности ТСЖ «Гарнизон»;
* круглосуточное выполнение аварийных заявок;
* плановая подготовка систем водоснабжения и канализации к эксплуатации в осенне-зимний период.
* Сезонные обходы, осмотры и прочистка ливневой канализации;

**4. Работы по эксплуатации и ремонту электрических систем, входящих в состав общего имущества дома.**

* сезонные осмотры системы электроснабжения дома;
* плановый осмотр вводно-распределительных шкафов и этажных электрощитов, замена неисправных предохранителей;
* протяжка электрических шин наконечников силовых кабелей и контактных групп в электрощитовых;
* очистка клемм и контактных соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
* ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
* ежемесячное снятие показаний общедомовых и поквартирных электросчетчиков;
* поэтапное восстановление освещения входов в подъезд;
* обслуживание осветительной системы подъездов;
* круглосуточное аварийное обслуживание электросетей до границы ответственности ТСЖ «Гарнизон».
* техническое обслуживание и текущий ремонт системы заградительного освещения на крыше здания

**5. Работа по благоустройству и коммунальной гигиене жилых домов и прилегающих территорий.**

**5.1. Внешнее благоустройство:**

* спиливание, обрезка кустарников в соответствии со СНиП II 0107 – 89;
* ремонт детских игровых и спортивных площадок;
* изготовление (сварочные работы) и установка ограждений газонов с тыльной стороны МКД, техническое обслуживание (ремонт, покраска)
* изготовление (сварочные работы), техническое обслуживание ограждений тротуаров;
* сезонное обслуживание (покраска) бордюров и дорожных разметок.

**5.2. Коммунальная гигиена:**

* сбор и вывоз ТБО;
* уборка контейнерных площадок, мусоросборников;
* уборка подъездов в домах;
* уборка придомовой территории;
* сезонное скашивание газонов;
* зимняя посыпка пешеходных тротуаров песком, солью;
* уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд;
* уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
* уборка мусора с газонов;
* проведение работ по дератизации и дезинсекции по мере необходимости;
* ежедневная уборка кабин лифтов, замена ламп освещения в лифтах

**Согласовано:**

**Главный инженер ТСЖ «Гарнизон» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Сухорослов И.В.**

**Утверждаю**

**Председатель Правления ТСЖ «Гарнизон»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Аксенова Т.В.**

**01.02.2018 год**

**План работ по содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома**

1. Подготовка жилого дома к работе в отопительный период:

- ревизия, промывка и гидравлические испытания системы отопления,
- обслуживание узлов учета потребления ресурсов,
- обслуживание и регулировка рамок управления системы отопления,
- получение акта готовности к работе в отопительный период - до 15.08.2018

2. Регулярные осмотры и мелкий ремонт конструктивных элементов здания и инженерных коммуникаций (устранение мелких течей, зачистка и окраска мест коррозии, подтягивание резьбовых соединений) - апрель, сентябрь 2018

3. Уборка и вывоз мусора с придомовых территорий. Содержание зеленых насаждений - постоянно

4. Осмотр и обслуживание систем и устройств электроснабжения (замена предохранителей, подтягивание соединений) - май, октябрь 2018

5. Работа по выполнению заявок - постоянно

**Согласовано:**

**Главный инженер ТСЖ «Гарнизон» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Сухорослов И.В.**