

УТВЕРЖДЁН
Решением годового общего
собрания членов ТСН «ЗАПАД»

Приложение № к Протоколу №
очередного общего собрания членов
ТСН «ЗАПАД» (ОГРН 5157746216337)
в форме заочного голосования от

**Годовой план содержания и ремонта
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу г. Москва, ул. Покрышкина, дом 1, корп. 1
на 2024 год.**

Годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД) создан в соответствии с Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290, "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»,

и включает в себя:

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш)
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

За счет денежных средств по содержанию и текущему ремонту ОДИ МКД планируется выполнить следующие виды работ:

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) включают в себя:

1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов.

1.2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов (выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств, выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей).

1.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов (проверка кровли на отсутствие протечек, проверка молниезащитных устройств, расположенного на крыше, проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами, осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами, проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод).

1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.

1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов (выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков, выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических, контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)).

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме включают в себя:

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов (проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, при выявлении засоров - незамедлительное их устранение, чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ).

2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления (техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем, контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки, проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения, контроль и обеспечение исправного состояния, контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов).

2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования, гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений, проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ).

2.4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения (проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах), постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений).

2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах (испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений).

2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования (проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопо-

жарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации).

2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов (контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации, организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов), обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов, обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования).

3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме включают в себя:

3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон, очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме).

3.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (подметание и уборка придомовой территории, очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка и выкашивание газонов, прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка).

УТВЕРЖДЁН
Решением годового общего
собрания членов ТСН «ЗАПАД»

Приложение № к Протоколу №
очередного общего собрания членов
ТСН «ЗАПАД» (ОГРН 5157746216337)
в форме заочного голосования от

**Годовой план содержания и ремонта
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу г. Москва, ул. Покрышкина, дом 1, корп. 1
на 2024 год.**

Годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД) создан в соответствии с Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290, "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»,

и включает в себя:

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш)
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

За счет денежных средств по содержанию и текущему ремонту ОДИ МКД планируется выполнить следующие виды работ:

- 1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) включают в себя:**
 - 1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов.**
 - 1.2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов** (выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств, выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей).
 - 1.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов** (проверка кровли на отсутствие протечек, проверка молниезащитных устройств, расположенного на крыше, проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами, осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами, проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод).
 - 1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.**
 - 1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов** (выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков, выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических, контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)).

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме включают в себя:

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов (проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, при выявлении засоров - незамедлительное их устранение, чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ).

2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления (техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем, контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки, проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения, контроль и обеспечение исправного состояния, контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов).

2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования, гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений, проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ).

2.4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения (проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах), постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений).

2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах (испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений).

2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования (проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопо-

жарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации).

2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов (контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации, организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов), обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов, обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования).

3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме включают в себя:

3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон, очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме).

3.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (подметание и уборка придомовой территории, очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка и выкашивание газонов, прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка).

За счет денежных средств на охрану ОДИ МКД выполняются следующие мероприятия:

- ✓ Организация и осуществление пропускного режима на территорию МКД, обеспечение охраны силами четырех постов, путем привлечения услуг дежурных по МКД
- ✓ Пресечение противоправных действий
- ✓ Предотвращение возникновения чрезвычайных ситуаций
- ✓ Принятие активных мер по обеспечению безопасности людей и имущества в случае аварий и пожаров
- ✓ Регулярное патрулирование территории
- ✓ Осуществление круглосуточного мониторинга оперативной обстановки
- ✓ Взаимодействие с правоохранительными органами и администрацией товарищества

Наименование статей расходов	План расходов		
	рублей в год	рублей в месяц	рублей на 1 кв. м. в месяц
Расходы на охрану ОДИ МКД	5 839 717	486 643	13,88
Услуги охраны/дежурных (4 поста охраны)	5 280 000	440 000	12,55
Услуги пультовой охраны	82 117	6 843	0,20
Установка и обслуживание оборудования для охраны/дежурных, расходные материалы	42 000	3 500	0,10
Обслуживание работы шлагбаума и мобильного приложения шлагбаума	435 600	36 300	1,04

За счет денежных средств на эксплуатацию и техническое обслуживание домофона МКД обеспечивается:

1. Пропускной режим в подъезды дома,
2. Пропуск в подземный паркинг,
3. Выход на улицу Рузская через калитку
4. Вход в подъезды паркинга

Домофон – общее имущество собственников помещений в МКД. Домофоны установлены на входе в подъезды, они обслуживают более одного помещения, поэтому входят в состав общего имущества МКД. Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов МКД тоже включаются в состав общего имущества в МКД.

В соответствии с Жилищным кодексом, установка домофонов обязательна в многоквартирных домах, и это представляет собой одну из основных услуг, которую оказывает управляющая компания.

За счет денежных средств специального фонда:

Специальный фонд ТСН «ЗАПАД» был создан в июне 2017 году с целью обеспечения финансовых условий для выполнения работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в Доме, для обеспечения возможности своевременно финансировать необходимые или непредвиденные работы и услуги. Тариф на создание Специального фонда был установлен в размере 6,0 руб./м² площади помещения и с 2017 до 31.12.2023 года не изменился. Средства специального фонда расходуются на цели восстановления и ремонта общедомового имущества, закупку необходимого оборудования, правовое сопровождение деятельности ТСН «ЗАПАД» и непредвиденные затраты.

Другими целями создания Специального фонда является образование финансовых резервов для последующего покрытия расходов, не предусмотренных сметой Товарищества- на предотвращение и ликвидацию чрезвычайных и аварийных ситуаций, для своевременной оплаты по Договорам Товарищества, вызванной задолженностью собственников за жилищно-коммунальные услуги.

Наименование статей расходов	План расходов
------------------------------	---------------

	рублей в год	рублей в месяц	рублей на 1 кв. м. в месяц
Расходы из созданного специального фонда (восстановление и текущий ремонт общего имущества МКД)	2 524 000	210 333	6,00
Текущий ремонт лифтов	150 000	12 500	0,36
Прочие текущие ремонтные работы (благоустройство территории, ТО видеонаблюдения), запасные части и материалы	616 471	51 373	1,47
Установка видеокамер в ИТП	115 000	9 583	0,27
ТО видеонаблюдения	31 471	2 623	0,07
Высотные работы альпиниста	100 000	8 333	0,24
Озеленение и благоустройство дворовой территории	120 000	10 000	0,29
Закупка оборудования, запасных частей и материалов для ремонтно-восстановительных работ	250 000	20 833	0,59
Гидроизоляция деформационных швов в паркинге и на фасаде	330 000	27 500	0,78
Промывка стояков ГВС (2 ая зона)	481 000	40 083	1,14
Промывка стояков ХВС (2 ая зона)	452 000	37 667	1,07
Ремонт теплообменника в ИТП	120 000	10 000	0,29
Замена уплотнений в теплообменнике ГВС 1 ой ступени 2 ой зоны	75 000		
Измерение сопротивления изоляции МКД	72 000	6 000	0,17
Замена комплектов подшипников, уплотнений в 2 ух насосах системы ГВС 2 ой зоны	170 000	14 167	0,40
Замена комплектов подшипников, уплотнений в 1 ом насосе системы ХВС 1 ой зоны	250 000	20 833	0,59

Замена комплектов подшипников, уплотнений в 1 ом насосе системы ХВС 2 ой зоны	265 000	22 083	0,63
Установка перемычки на вводе тепловой сети в ИТП (аварийная перемычка), предназначена для закольцовки теплоносителя и осуществление подачи теплоносителя в аварийной ситуации	230 000	19 167	0,55
Ремонт входной группы подъездов (3 его и 4 ого)	3 400 000	283 333	8,08
Правовое сопровождение деятельности	300 000	25 000	0,71
Непредвиденные затраты (в том числе аварийные работы, срочные ремонты ОДИ, лифтов, оборудования)	195 000	16 250	0,46
Остаток неизрасходованных денежных средств от текущей деятельности	-4 582 345	-381 862	-10,89

Председатель Правления ТСН

«ЗАП

_____ .Н. Шумилов

«08 03 2024 года

