

**Годовой план содержания и ремонта
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу г. Москва, ул. Покрышкина, дом 1, корп. 1
на 2021 год.**

Годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД) со-
здан в соответствии с Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил
и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и включает в себя:

- Управление жилищным фондом
- Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий
- Санитарное содержание общедомового имущества (далее ОДИ)

**За счет денежных средств по содержанию и текущему ремонту ОДИ МКД планируется выпол-
нить следующие виды работ:**

1. Ежедневный контроль за работой инженерно-технического оборудования и систем обеспечения
дома, а именно:

- холодного водоснабжения;
- горячего водоснабжения;
- отопления (в отопительный период);
- вентиляции;
- спринклерного пожаротушения и т. д.;

2. Санитарное содержание помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества
дома;

3. Сбор и вывоз мусора;

4. Содержание и планово-предупредительный ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и
оборудования, входящих в состав общего имущества дома:

- Установка вентиляционного короба в индивидуальном тепловом пункте;
- Замена или ремонт системы автоматики в индивидуальном тепловом пункте;
- Замена термометров в индивидуальном тепловом пункте и в подвальном помещении;
- Проверка счетчика холодного водоснабжения на очередной срок поверки;
- Произвести промывку трубопровода центрального отопления;
- Установка регулятора давления на подпитке ГВС 2-ой зоны;

- Частичная чеканка канализационных «лежаков»;
- Промывка и прочистка канализационных «лежаков»;
- Установка пресс-заглушки на канализационных «лежаках»;
- Замена платы ПЛС для корректной работы датчика наружного воздуха системы автоматики;
- Обследование автоматического выключателя и шинного моста в электрощитовой с отключением всего электроснабжения 2-го подъезда;
- Установка плавного пуска для аварийного и рабочего освещения, во избежание перегорания светодиодных светильников при включении из-за больших пусковых токов;
- Переключение, включение/отключение контакторов и реле контроля, для обследования и выявления причины не переключения питания с одного луча на другой при пропадании нагрузки на одном из лучей;
- Установка регулировочных кранов на подаче ГВС, где установлены циркуляционные насосы;
- Промывка труб системы ГВС;
- Поверка манометров на очередной срок поверки;
- Установка теплоизоляции, где технологически это возможно, трубопроводов стояков ГВС, ХВС и отопления;
- Замена уплотнений в теплообменниках в зависимости от условий эксплуатации (зависит от предназначения оборудования, его мощности, нагрузок и т.д.), срок службы уплотнителей 3-5 лет;
- Поверка диэлектрических средств защиты электрощитовых;
- Поверка согласно срокам поверки и перезарядки огнетушителей;
- Нарращивание пластин теплообменника отопления, для увеличения его мощности;
- Установка магнитных замков на дверях запасного выхода 1, 2, 3 и 4-го подъездов;
- Замена светильников на светильники светодиодные с датчиками движения в помещениях спуска в гараж и в гараже;
- Обследование переключателя другого ввода с отключением электропитания в электрощитовой гаража. После обследования при неисправности, произвести замену переключателя;
- Изменение схемы подключения магнитных замков дверей спуска в гараж, так как питание взято от освещения;
- Обследование пожарной вентиляции подземного гаража;
- Косметический ремонт гаража нижнего уровня;
- Ремонт по восстановлению въезда на второй уровень гаража (замена плитки до вентилируемого фасада) ;

5. Техническое обслуживание, текущий ремонт и содержание лифтового оборудования;

6. Техническое содержание машинных отделений лифтов;
7. Освидетельствование лифтов с получением актов допуска к эксплуатации;
8. Содержание и планово-предупредительный ремонт систем противопожарной безопасности;
9. Подготовка дома к зиме с оформлением в Мосжилинспекции соответствующего паспорта;
10. Содержание и планово-предупредительный ремонт систем вентиляции и кондиционирования, входящих в состав общего имущества дома;
11. Дератизация, дезинфекция помещений общего пользования;
12. Работы по очистке подвалов и чердаков;
13. Работы по уборке и содержанию земельного участка и объектов озеленения, входящих в состав общего имущества дома.

Перечень обязательных расходов по содержанию и текущему ремонту ОДИ МКД

№ п/п	Наименование статей расходов	План расходов		
		рублей в год	рублей в месяц	рублей на 1 кв. м. в месяц
1	Техническое обслуживание систем и оборудования	3 679 645	306 637	8,75
1.1	Обслуживание внутридом. инженерных систем электроснабжения	1 378 643	114 887	3,28
1.2	Обслуживание внутридом. инженерных систем отопления, сантехнического оборудования	1 466 641	122 220	3,49
1.3	Обслуживание внутридом. инженерных систем ИТП	444 861	37 072	1,06
1.4	ТО приборов учета потребления тепловой энергии, электроэнергии и горячей воды на общедомовые нужды	29 500	2 458	0,07
1.5	Запасные части, принадлежности ЗИП, расходные материалы	360 000	30 000	0,86
2	Аварийно-диспетчерское обслуживание дома	377 136	31 428	0,90
3	Техническое обслуживание лифтов (11 шт.)	1 018 740	84 895	2,42
3.1	Техническое обслуживание лифтов	966 240	80 520	2,30
3.2	Техническое освидетельствование лифтов	44 000	3 667	0,10
3.3	Страхование гражданской ответственности лифтов	8 500	708	0,02
4	Техническое обслуживание систем противопожарной безопасности	780 000	65 000	1,85
5	Санитарное содержание ОДИ МКД	3 814 564	317 880	9,07
5.1	Дератизация и дезинсекция	89 316	7 443	0,21
5.2	Вывоз твердых бытовых отходов (кроме нежилых - офисных помещений)	1 040 656	86 721	2,47
5.3	Уборка мест общего пользования в доме	2 394 102	199 509	5,69
5.4	Обслуживание грязезащитных ковриков	58 397	4 866	0,14

5.5	Приобретение инвентаря и моющих средств для уборки	41 375	3 448	0,10
5.6	Сдача на утилизацию ламп	10 000	833	0,02
5.7	Мытье фасадов и окон в местах общего пользования	40 000	3 333	0,10
5.8	Расходные материалы	140 718	11 726	0,33
6	Расходы на выполнение работ по ТО системы безключевого доступа к гаражу	96 000	8 000	0,23
7	Административно-хоз. расходы	4 593 935	382 828	10,92
7.1	Заработная плата работникам (по штатному расписанию)	2 753 103	229 425	6,54
7.2	Налоги с Фонда оплаты труда (ПФР, ФСС, ФФМС)	664 023	55 335	1,58
7.3	Услуги банков по расчетно-кассовому обслуживанию	41 100	3 425	0,10
7.4	Хозяйственные расходы (почтовые расходы, канцелярия, расходные материалы, услуги, покупка оргтехники, покупка мебели для офиса, прочие)	116 096	9 675	0,28
7.5	Сопровождение и ИТ поддержка бухгалтерской программы	198 188	16 516	0,47
7.6	Услуги связи (стац. телефон, моб.)	15 806	1 317	0,04
7.7	Услуги нотариуса, оплата госпошлины, получение выписок ЕГРЮЛ	12 000	1 000	0,03
7.8	Услуги по бухгалтерскому учету, бухгалтерское сопровождение	720 000	60 000	1,71
7.9	Уплата налога, связанного с применением упрощенной системы налогообложения	73 619	6 135	0,17
8	Доход от хозяйственной деятельности ТСН "ЗАПАД"	-943 836	-78 653	-2,24
9	ВСЕГО расходы по содержанию ОДИ МКД, без расходов на ХВС, ГВС и электрическую энергию на общедомовые нужды	13 416 184	1 118 015	31,89
10	Расходы на ХВС, ГВС и электрическую энергию на ОДН (Среднемесячное потребление 2020 года с корректировкой по итогам года)	1 527 249	127 271	3,63

Кроме обязательного перечня работ планируется выполнить следующие работы:

За счет средств охраны ОДИ МКД:

Обеспечить охрану ОДИ МКД силами четырех постов, путем привлечения услуг ЧОП в сумме 360 000 руб. в мес.

Организация въезда на придомовую территорию со стороны улицы Рузская с помощью технических средств;

Услуги пультовой охраны.

12	Расходы на охрану ОДИ МКД	4 819 409	401 617	11,46
12.1	Услуги специализированного ЧОП	4 320 000	360 000	10,27

12.2	Услуги пультовой охраны	84 284	7 024	0,20
12.3	Установка и обслуживание оборудования для охраны, расходные материалы	43 050	3 588	0,10
12.4	Обслуживание работы шлагбаума и мобильного приложения шлагбаума	372 075	31 006	0,88

За счет средств на эксплуатацию и техническое обслуживание домофона и антенны МКД:

1. Обеспечить пропускной режим в подъезды;
2. Содержание системы коллективного приема телепередач (СКПТ) - антенны (без приема и передачи сигнала антенной);

За счет средств специального фонда:

11	Расходы из созданного специального фонда (восстановление и текущий ремонт общего имущества МКД)	2 524 126	210 344	6,00
11.1	Ремонт входных групп	147 126	12 260	0,35
11.2	Текущий ремонт крыши	450 000	37 500	1,07
11.3	Восстановление, закупка и ремонт оборудования	120 000	10 000	0,29
11.4	Покраска стен, ремонт и покраска потолков в цокольном и подвальном помещениях гаража	400 000	33 333	0,95
11.5	Частичная замена дверей приквартирных холлов, дверей на пожарных лестницах	458 000	38 167	1,09
11.6	Текущий ремонт лифтов	220 000	18 333	0,52
11.7	Прочие текущие ремонтные работы (работа альпиниста, благоустройство территории, ТО видеонаблюдения), запасные части и материалы	585 000	48 750	1,39
11.7.1	ТО видеонаблюдения, установка видеонаблюдения в лифтах	120 000	10 000	0,29
11.7.2	Работа альпиниста	300 000	25 000	0,71
11.7.3	Благоустройство территории	85 000	7 083	0,20
11.7.4	Запасные части и материалы	80 000	6 667	0,19
11.7.5	Теплоаудит, диагностика	28 000	2 333	0,07
11.8	Правовое сопровождение деятельности	144 000	12 000	0,34

За счет средств города:

1. Работы по благоустройству комплекса и его озеленению;
2. Высаживание деревьев, кустарников, зеленых насаждений за счет ГБУ «Жилищник» и департамента природопользования города Москвы.

В соответствии с указанными нормами технической эксплуатации жилищного фонда в 2021 году планируется выполнить комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ МКД, объем и периодичность которых указаны в таблице № 1.

Таблица № 1 Объем и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ МКД

№ п/п	Таблица № 1 Наименование работ		Годовой нормативный объем работ, %	Периодичность выполнения работ ТСН ЗАПАД
I	СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА			
1	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома			
1.1.	Центральное отопление			
А	Консервация системы отопления		100	1 раз в год ТСН, сторонние организации
Б	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления		100	1 раз в год при подготовке к ОЗП ТСН, сторонние организации
В	Мелкий ремонт изоляции		10	1 раз в десять лет
	Осмотр системы центрального отопления			
Г	Г.1	Внутриквартирные устройства	100	1 раз в год в отопительный период ТСН, сторонние организации
	Г.2	Устройства в чердачных и подвальных помещениях	100	1 раз в 2 месяца в отопительный период ТСН, сторонние организации
Д	Промывка трубопроводов центрального отопления		100	1 раз в год после окончания отопительного сезона ТСН, сторонние организации
Е	Испытание трубопроводов системы центрального отопления. Проверка и прогрев отопительных приборов с регулировкой		100	1 раз в год в течение первых дней отопительного сезона ТСН, сторонние организации
1.2.	Водоснабжение, водоотведение			
	Ремонт запорной арматуры (отсекающие)			
А	А.1	смена прокладок	33	1 раз в три года
	А.2	набивка сальников	25	1 раз в 4 года
Б	Уплотнение сгонов			по необходимости ТСН, сторонние организации
В	Осмотр водопровода, канализации горячего холодного водоснабжения		100	1 раз в год ТСН, сторонние организации

Г	Прочистка канализационной сети	по мере необходимости ТСН, сторонние организации	
Д	Набивка сальников компенсационных патрубков на стояках внутренних водостоков	100	1 раз в год ТСН, сторонние организации
2	Техническое обслуживание внутренней системы энергоснабжения и электротехнических устройств		
А	Замена перегоревшей электролампы	по мере необходимости ТСН, сторонние организации	
Б	Ремонт выключателей	10	1 раз в 10 лет
В	Мелкий ремонт электропроводки	10	1 раз в 10 лет
Г	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	100	1 раз в год ТСН, сторонние организации
Д	Измерение сопротивления изоляции сетей	33	1 раз в 3 года
3	Содержание общего имущества жилого дома		
3.1.	Оконные и дверные заполнения		
А	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	100	по мере необходимости ТСН, сторонние организации
Б	Укрепление, регулировка, смена пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	100	1 раз в год при подготовке к ОЗП ТСН, сторонние организации
В	Укрепление ручек на оконных и дверных заполнениях	100	по мере необходимости ТСН, сторонние организации
	- ручки оконные		
	- ручки дверные		
Г	Укрепление дверных наличников	10	1 раз в 10 лет
3.2.	Крыши, подвалы, вентиляция		
А	Очистка кровли от мусора	100	по мере необходимости ТСН, сторонние организации
Б	Очистка кровли от снега	100	по мере необходимости ТСН, сторонние организации

В	Прочистка засоренных вентиляционных каналов	100	по мере необходимости ТСН, сторонние организации
Г	Очистка подвала от мусора	100	по мере необходимости ТСН, сторонние организации
3.3.	Внешнее благоустройство		
А	Окраска урн	100	1 раз в год ТСН, сторонние организации
Б	Выкашивание газонов	100	1 раз в теплый период
4	Аварийно-ремонтное обслуживание		
4.1.	Аварийно-ремонтное обслуживание		ТСН, сторонние организации
5	Содержание придомовой территории, ручная уборка		ТСН, сторонние организации
5.1.	Теплый период		
А	Уборка отмосток	100	1 раз в шесть суток ТСН, сторонние организации
Б	Уборка территории от мусора	100	1 раз в шесть суток ТСН, сторонние организации
	(тротуары, проезды, лестницы)		
	(без покрытия)		
В	Уборка контейнерных площадок	100	1 раз в сутки ТСН, сторонние организации
Г	Уборка газонов	100	1 раз в четверо суток ТСН, сторонние организации
Д	Подметание крылец, вход в подъезд	100	1 раз в двое суток ТСН, сторонние организации
Е	Очистка урн от мусора	100	1 раз в двое суток ТСН, сторонние организации
5.2.	Холодный период		
А	Подметание свежеснегавпавшего снега	100	1 раз в сутки ТСН, сторонние организации
	(крыльца, вход в подъезд)		
Б	Посыпка территории	100	1 раз в трое суток во время гололеда ТСН, сторонние организации

	ручная посыпка 10% территории (крыльца, лестницы, тротуары, вход в подъезд, проезды)		
В	Очистка территории от уплотненного снега	100	1 раз в четверо суток ТСН, сторонние организации
	(крыльца, вход в подъезд, лестницы, тротуары, отмостка)		
Г	Очистка территорий от наледи и льда	100	1 раз в трое суток во время гололеда ТСН, сторонние организации
	(крыльца, вход в подъезд, лестницы, тротуары)		
Д	Очистка контейнерных площадок	100	1 раз в сутки ТСН, сторонние организации
Е	Очистка урн от мусора	100	1 раз в трое суток ТСН, сторонние организации
6	Содержание придомовой территории, механизированная уборка		
6.1.	Механизированная уборка		
7	Санитарная уборка жилищного фонда		
А	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей (оборудование-лифт)	100	Ежедневно ТСН, сторонние организации
Б	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа (оборудование-лифт)	100	3 раза в неделю ТСН, сторонние организации
В	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей (оборудование-лифт)	100	1 раз в месяц ТСН, сторонние организации
Г	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа (оборудование-лифт)	100	1 раз в месяц ТСН, сторонние организации
Д	Влажная протирка элементов лестничных клеток	100	1 раз в месяц ТСН, сторонние организации
	почтовые ящики		
	поручни		
	шкафы для электросчетчиков		
	чердачные лестницы		
	стены		
	двери		
	подоконники		
отопительные приборы			

	плафоны		
Е	Мытье окон	100	1 раз в год ТСН, сторонние организации
Ж	Обметание потолков	100	1 раз в год ТСН, сторонние организации
З	Подметание пола лифта	100	Ежедневно ТСН, сторонние организации
И	Мытье пола кабины лифта	100	2 раза в месяц ТСН, сторонние организации
К	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифтов	100	1 раз в месяц ТСН, сторонние организации
П	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА		
1	Текущий ремонт внутренних систем отопления, водоснабжения, водоотведения		
1.1.	Центральное отопление		
А	Смена параллельной задвижки	10	1 раз в 10 лет
Б	Смена вентиля	10	1 раз в 10 лет
В	Восстановление разрушенной тепловой изоляции	10	1 раз в 10 лет
Г	Снятие, прочистка и установка параллельной задвижки	10	1 раз в 10 лет
1.2.	Водоснабжение, водоотведение		
А	Смена отдельных участков внутренних чугунных канализационных выпусков.	2,5	1 раз в 40 лет
Б	Смена отдельных участков чугунных трубопроводов канализации	2,5	1 раз в 40 лет
В	Подчеканка раструбов канализационных труб	2,5	1 раз в 40 лет
Г	Смена арматуры	10	1 раз в 10 лет

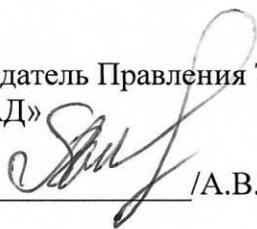
Д	Замена внутренних пожарных кранов	10	1 раз в 10 лет	
2	Текущий ремонт внутренней системы энергоснабжения и электротехнических устройств			
А	Замена неисправных участков электрической цепи сети здания.	5	1 раз в 20 лет	
Б	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели)	10	1 раз в 10 лет	
В	Замена светильников		по мере необходимости ТСН, сторонние организации	
	в том числе	для ламп накаливания		5
		для люминесцентных		5
Г	Замена автоматических выключателей.	10	раз в 10 лет	
Д	Замена пакетных переключателей вводно-распределительных устройств	10	раз в 10 лет	
Е	Ремонт щитов, замена щитов	100	1 раз в год	
Ж	Замена рубильников	10	раз в 10 лет	
З	Замена магнитных пускателей	10	раз в 10 лет	
И	Замена предохранителей	10	раз в 10 лет	
3	Текущий ремонт конструктивных элементов здания			
3.1.	Текущий ремонт фундаментов			
А	Восстановление поврежденных участков отмосток	5	по мере необходимости	

3.2.	Текущий крыш		
А	Смена мягкой кровли отдельными местами	10	1 раз в 10 лет
Б	Смена колпаков на вентиляционных каналах	10	1 раз в 10 лет
В	Смена теплоизоляции чердачных перекрытий	6,7	1 раз в 15 лет
3.3.	Текущий ремонт стен и фасадов		
А	Заделка и герметизация швов и стыков	6,7	1 раз в 15 лет
Б	Ремонт и окраска фасада (цоколь, наружный тамбур)	12,5	1 раз в 8 лет
3.4.	Текущий ремонт оконных и дверных заполнений		
А	Ремонт оконных переплетов	2,5	1 раз в 40 лет
Б	Ремонт дверных полотен (обшивка фанерой)	10	1 раз в 10 лет
Г	Замена дверного блока	10	1 раз в 10 лет
3.4.	Текущий ремонт лестниц, крылец		
А	Ремонт лестничных решеток	2,5	1 раз в 40 лет
В	Укрепление стоек металлических решеток ограждения лестниц и площадок	по мере необходимости	
Б	Смена отдельных частей поручней	10	1 раз в 10 лет

В	Изготовление поручня	10	1 раз в 10 лет
3.5.	Текущий ремонт полов		
А	Ремонт бетонных полов	3,3	1 раз в 30 лет
Б	Заделка выбоин в цементных полах	по мере необходимости ТСН, сторонние организации	
3.5.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях		
А	Ремонт внутренней штукатурки отдельными местами	1 раз в 5 лет ТСН, сторонние организации	
В	Улучшенная масляная окраска ранее окрашенных поверхностей	1 раз в 5 лет ТСН, сторонние организации	
Г	Масляная окраска ранее окрашенных металлических поверхностей (радиаторы, конвекторы и другие приборы отопления)	1 раз в 5 лет ТСН, сторонние организации	
Д	Масляная (улучшенная) окраска плинтусов и галтелей	1 раз в 5 лет ТСН, сторонние организации	
Е	Окрашивание масляными составами деревянных поручней	1 раз в 5 лет ТСН, сторонние организации	
Ж	Окрашивание масляными составами торцов лестничных маршей и площадок	1 раз в 5 лет ТСН, сторонние организации	
З	Окраска масляными составами ранее окрашенных металлических покрытий (электрощиты, почтовые ящики, чердачный люк)	1 раз в 5 лет ТСН, сторонние организации	
4	Внешнее благоустройство		
А	Окраска металлических ограждений	по мере необходимости	
Б	Ремонт скамеек	20	1 раз в пять лет ТСН, сторонние организации

В	Окрашивание скамей	100	1 раз в год ТСН, сторонние организации
Г	Окраска контейнерных площадок	100	1 раз в год ТСН, сторонние организации
Д	Окраска контейнеров	100	1 раз в год ТСН, сторонние организации
Е	Ремонт и окраска МАФ	100	1 раз в год ТСН, сторонние организации

Председатель Правления ТСН
«ЗАПАД»



_____/А.В.Павлюшин

«__» _____ 2021 года