

**Годовой план содержания и ремонта  
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме  
по адресу г. Москва, ул. Покрышкина, дом 1, корп. 1  
на 2020 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» 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 выполнить 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 автоматике в индивидуальном тепловом пункте;
- Замена термометров в индивидуальном тепловом пункте и в подвальном помещении;
- Проверка счетчика холодного водоснабжения на очередной срок проверки;
- Произвести промывку трубопровода центрального отопления;
- Установка регулятора давления на подпитке ГВС 2-ой зоны;
- Частичная чеканка канализационных «лежаков»;
- Промывка и прочистка канализационных «лежаков»;

- 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 плано-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
<b>1</b>	<b>Техническое обслуживание систем и оборудования</b>	<b>3 289 897</b>	<b>274 158</b>	<b>7,82</b>
1.1	Обслуживание внутридом. инженерных систем электроснабжения	1 345 017	112 085	3,20
1.2	Обслуживание внутридом. инженерных систем отопления, сантехнического оборудования	1 430 869	119 239	3,40
1.3	Обслуживание внутридом. инженерных систем ИТП	434 010	36 168	1,03
1.4	ТО приборов учета потребление тепловой энергии, электроэнергии и горячей воды на общедомовые нужды	20 000	1 667	0,05
1.5	Запасные части, принадлежности ЗИП, расходные материалы	60 000	5 000	0,14
<b>2</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание дома</b>	<b>367 938</b>	<b>30 661</b>	<b>0,87</b>
<b>3</b>	<b>Техническое обслуживание лифтов (11 шт.)</b>	<b>1 028 000</b>	<b>85 667</b>	<b>2,44</b>
3.1	Техническое обслуживание лифтов	978 000	81 500	2,32
3.2	Техническое освидетельствование лифтов	44 000	3 667	0,10
3.3	Страхование гражданской ответственности лифтов	6 000	500	0,01
<b>4</b>	<b>Техническое обслуживание систем противопожарной безопасности</b>	<b>780 000</b>	<b>65 000</b>	<b>1,85</b>
<b>5</b>	<b>Санитарное содержание ОДИ МКД</b>	<b>3 615 950</b>	<b>301 329</b>	<b>8,60</b>
5.1	Дератизация и дезинсекция	87 273	7 273	0,21
5.2	Вывоз твердых бытовых отходов	1 123 200	93 600	2,67
5.3	Уборка мест общего пользования в доме	2 046 000	170 500	4,86
5.4	Обслуживание грязезащитных ковриков	52 477	4 373	0,12
5.5	Приобретение инвентаря и моющих средств для уборки	72 000	6 000	0,17
5.6	Сдача на утилизацию ламп	15 000	1 250	0,04
5.7	Мытье фасадов и окон в местах Общего пользования	40 000	3 333	0,10
5.8	Расходные материалы	180 000	15 000	0,43
<b>6</b>	<b>Расходы на выполнение работ по ТО системы безключевого доступа к гаражу</b>	<b>96 000</b>	<b>8 000</b>	<b>0,23</b>

Кроме обязательного перечня работ планируется выполнить следующие работы:  
**За счет средств охраны ОДИ МКД:**

Обеспечить охрану ОДИ МКД силами пяти постов, путем привлечения услуг ЧОП в сумме 390000 руб. в мес.

Организация въезда на придомовую территорию со стороны улицы Рузская с помощью технических средств;  
 Содержание и планово-предупредительный ремонт технических средств охраны;  
 Установка модуля работы шлагбаума;  
 Содержание и планово-предупредительный ремонт устройства шлагбаума;  
 Система персонального входа в подъезды;  
 Услуги пультавой охраны.

Наименование статей расходов	План расходов		
	рублей в год	рублей в месяц	рублей на 1 кв. м. в месяц
<b>Расходы на охрану ОДИ МКД</b>	<b>5 283 836</b>	<b>440 320</b>	<b>12,56</b>
Услуги специализированного ЧОП	4 680 000	390 000	11,12
Услуги пультавой охраны	84 284	7 024	0,20
Установка и обслуживание оборудования для охраны (система персонализации входа в подъезды, установка модуля работы шлагбаума) расходные материалы	339 552	28 296	0,81
Обслуживание работы шлагбаума и мобильного приложения шлагбаума	180 000	15 000	0,43

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

1. Обеспечить пропускной режим в подъезды;
2. Техническое обслуживание кабельных систем и оборудования;

**За счет средств специального фонда:**

Наименование статей расходов	План расходов		
	рублей в год	рублей в месяц	рублей на 1 кв. м. в месяц
<b>Восстановление и текущий ремонт общего имущества МКД (средства спецфонда)</b>	<b>2 524 126</b>	<b>210 344</b>	<b>6,00</b>
Замена входных дверей в подъезды (4 двери)	354 600	29 550	0,84
Покраска ограждающих конструкций на крыше (очистка от ржавчины, работа альпиниста)	587 232	48 936	1,40
Восстановление, закупка и ремонт оборудования (трансформеры, дренажные насосы, парковка для велосипедов, прочие нужды)	150 000	12 500	0,36
Покраска стен, ремонт и покраска потолков в цокольном и подвальном помещениях гаража	220 000	18 333	0,52
Частичная замена дверей приквартирных холлов, дверей на пожарных лестницах (40-50 дверей);	1 030 294	85 858	2,45
Текущий ремонт лифтов	150 000	12 500	0,36
Прочие текущие ремонтные работы, запасные части и материалы	32 000	2 667	0,08

**За счет средств капитального ремонта ОДИ МКД:**

№ п/п	Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту	Предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (в том числе материалы), руб.
1	Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома (удаление аварийных участков, укрепление, ремонт и замена участков кладки фасада, герметизация швов фасада, ремонт балконов, ремонт межэтажных поясов, гидрофобизация, утепление фасада, ремонт торцевых участков)	18 100 000
2	Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (замена теплообменников, запорной арматуры, регулирующей арматуры, автоматических погодных регуляторов, контрольно-измерительных приборов, клапанов, приводов клапанов, труб, отопительных приборов, расширительных баков (и их составных частей), в том числе в индивидуальном тепловом пункте, установка энергосберегающего оборудования, разработка и согласование проекта)	1 100 000
3	Капитальный ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарного водопровода многоквартирного дома (замена пожарных извещателей, элементов системы оповещения и управления эвакуацией, системы противодымной автоматики и системы дымоудаления, оборудования для приема сигналов о срабатывании противопожарных систем, элементов системы оповещения, узла управления установки пожаротушения)	1 600 000
4	Капитальный ремонт лифтов многоквартирного дома (замена лебедок главного привода и их составных частей, дверей шахт, кабин и их составных частей, шкафов управления и их составных частей, тяговых элементов (канатов), канатопроводящих шкивов, )	1 400 000
5	Капитальный ремонт подвальных помещений многоквартирного дома (ремонт гидроизоляции)	2 400 000
6	Капитальный ремонт крыши многоквартирного дома (ремонт и замена гидроизоляции и покрытия кровли)	1 200 000
7	Капитальный ремонт подъездов многоквартирного дома (ремонт и замена покрытий полов, потолков, элементов внутридомовых систем электроснабжения)	2 000 000
	<b>Всего, руб.</b>	<b>27 800 000</b>

**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 2020 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	450	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			
А	Ремонт запорной арматуры (отсекающие)			
	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	<b>по мере необходимости ТСН, сторонние организации</b>	
Д	Набивка сальников компенсационных патрубков на стояках внутренних водостоков	<b>100</b>	1 раз в год ТСН, сторонние организации
2	<b>Техническое обслуживание внутренней системы энергоснабжения и электротехнических устройств</b>		
А	Замена перегоревшей электролампы	<b>по мере необходимости ТСН, сторонние организации</b>	
Б	Ремонт выключателей	<b>10</b>	1 раз в 10 лет
В	Мелкий ремонт электропроводки	<b>5</b>	1 раз в 20 лет
Г	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	<b>100</b>	1 раз в год ТСН, сторонние организации
Д	Измерение сопротивления изоляции сетей	<b>33</b>	1 раз в 3 года
3	<b>Содержание общего имущества жилого дома</b>		
3.1.	Оконные и дверные заполнения		
А	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	<b>100</b>	по мере необходимости ТСН, сторонние организации
Б	Укрепление, регулировка, смена пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	<b>100</b>	1 раз в год при подготовке к ОЗП ТСН, сторонние организации
В	Укрепление ручек на оконных и дверных заполнениях	<b>100</b>	по мере необходимости ТСН, сторонние организации
	- ручки оконные		
	- ручки дверные		
Г	Укрепление дверных наличников	<b>10</b>	1 раз в 10 лет
3.2.	Крыши, подвалы, вентиляция		
А	Очистка кровли от мусора	<b>100</b>	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	<b>Аварийно-ремонтное обслуживание</b>		
4.1.	Аварийно-ремонтное обслуживание		ТСН, сторонние организации
5	<b>Содержание придомовой территории, ручная уборка</b>		ТСН, сторонние организации
5.1.	Теплый период		
А	Уборка отмосток	21	1 раз в шесть суток ТСН, сторонние организации
Б	Уборка территории от мусора	21	1 раз в шесть суток ТСН, сторонние организации
	(тротуары, проезды, лестницы)		
	(без покрытия)		
В	Уборка контейнерных площадок	1 7	1 раз в сутки ТСН, сторонние организации
Г	Уборка газонов	32	1 раз в четверо суток ТСН, сторонние организации
Д	Подметание крылец, вход в подъезд	64	1 раз в двое суток ТСН, сторонние организации
Е	Очистка урн от мусора	64	1 раз в двое суток ТСН, сторонние организации
5.2.	Холодный период		
А	Подметание свежеснегавпавшего снега	173	1 раз в сутки ТСН, сторонние организации
	(крыльца, вход в подъезд)		

Б	Посыпка территории	21	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	37	1 раз в четверо суток ТСН, сторонние организации
	(крыльца, вход в подъезд, лестницы, тротуары, отмостка)		
Г	Очистка территорий от наледи и льда	21	1 раз в трое суток во время гололеда ТСН, сторонние организации
	(крыльца, вход в подъезд, лестницы, тротуары)		
Д	Очистка контейнерных площадок	173	1 раз в сутки ТСН, сторонние организации
Е	Очистка урн от мусора	58	1 раз в трое суток ТСН, сторонние организации
6	<b>Содержание придомовой территории, механизированная уборка</b>		
6.1.	Механизированная уборка		
7	<b>Санитарная уборка жилищного фонда</b>		
А	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей (оборудование-лифт)	301	Ежедневно ТСН, сторонние организации
Б	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа (оборудование-лифт)	129	3 раза в неделю ТСН, сторонние организации
В	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей (оборудование-лифт)	12	1 раз в месяц ТСН, сторонние организации
Г	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа (оборудование-лифт)	12	1 раз в месяц ТСН, сторонние организации
Д	Влажная протирка элементов лестничных клеток	1	1 раз в год ТСН, сторонние организации
	почтовые ящики		
	поручни		
	шкафы для электросчетчиков		
	чердачные лестницы		
	стены		

	двери		
	подоконники		
	отопительные приборы		
	плафоны		
Е	Мытье окон	1	1 раз в год ТСН, сторонние организации
Ж	Обметание потолков	1	1 раз в год ТСН, сторонние организации
З	Подметание пола лифта	301	Ежедневно ТСН, сторонние организации
И	Мытье пола кабины лифта	24	2 раза в месяц ТСН, сторонние организации
К	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифтов	12	1 раз в месяц ТСН, сторонние организации
II	<b>ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА</b>		
I	Текущий ремонт внутренних систем отопления, водоснабжения, водоотведения		
I.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
I.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 энерго-снабжения 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 от-мосток	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 заполне-ний		
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		
A	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

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года