

Одобен правлением для представления ОС членов ТСЖ 2025г. Протокол заседания от 17.01.2025г.

Председатель правления Костомаров А.Г.

План работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ "Юрловский" на 2025г.

План является основой для составления Сметы расходов ТСЖ и для расчёта тарифов на 2025г.
План составлен на основании постановления Правительства №290-ПП, Гостроя №170-ПП, включает обязательные услуги и работы для надлежащего содержания общего имущества собственников Дома и Гаража, дополнительные услуги для обеспечения комфорта проживания

№ п/п	Виды работ	Период	Ответственный/исполнитель	Статья в Смете 2025
1. Управление общим имуществом				
1.1	Организация и управление эксплуатацией, текущим ремонтом, работами по содержанию общего имущества дома и гаража, контроль поставщиков услуг и ресурсов, должностных лиц ТСЖ, организация осмотров общего имущества, предложений о проведении ремонтов	постоянно, в течение года	председатель	Содержание ТСЖ, оплата услуг юристов из Фонда тек. рем., благоустр., юрид. поддержки
1.2	Ведение хозяйственного, бухгалтерского, налогового учёта, расчётного и специального счетов, депозитов в СБ, расчёт и перерасчёт платежей, выпуск квитанций, составление годовой Сметы и Отчёта о выполнении Сметы, расчёт тарифов		председатель, бухгалтер	
1.3	Организация работы правления, подготовка и проведение заседаний правления		председатель	
1.4	Организация и проведение годового Общего собрания членов ТСЖ 2025. Основные вопросы: отчёт за 2024г., утверждение Плана, Сметы и тарифов на содержание и ремонт общего имущества дома и гаража на 2025г.	март-апрель	председатель по согласованию с правлением	
1.5	Выдача справок, регистрационный учёт, ведение реестра собственников МКД и членов ТСЖ, передача реестра в органы ГЖИ, приём жителей	постоянно, приёмн день 1 раз в нед	председ, бух, паспортистка	
1.6	Ведение деятельности по раскрытию информации, в том числе в системе ГИС ЖКХ, организация хранения информации, заполнение информационных досок, сайта и Телеграм канала	постоянно	председатель, бухгалтер	
1.7	Предоставление документов РК для проведения годовой ревизии финансовой деятельности ТСЖ	1-2 квартал года		
1.8	Взыскание задолженности собственников за ЖКУ, досудебное и судебное	постоянно	председатель, бухгалтер, юрист по договорам	
1.9	Судебные иски ТСЖ и к ТСЖ	по мере появления	председ, юрист по договорам	
1.10	Заключение (обновление) договоров с ресурсными и обслуж. организациями, контроль за их исполнением	постоянно	председатель	
1.11	Взаимодействие с органами гос. власти, контролирующими органами, организация устранения нарушений и исполнения предписаний	постоянно	председатель	
1.12	Работа по обращениям/заявлениям жителей	постоянно	председатель	
2. Санитарное, техническое обслуживание общего имущества, текущий ремонт				
2.1	Уборка мест общего пользования согласно графика	ежедневно	ООО "Сити-Сервис"	Содерж. ОИ, Содержание инд. диспетчерской
2.2	Круглосуточная аварийная и диспетчерская службы в доме, приём заявок жителей, устранение аварий общедомовых сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления	круглосуточно, по заявке		

2.3	Инженерное и техническое обслуж. общедомовых сист. водоснабжения, водоотведения, электроснабжения., замена ламп, мелкие рем. работы, ежедневный контроль параметров в ИТП	ежедневно	ООО "Сити-Сервис"	Содержание ОИ
2.4	Техническое обслуживание лифтов и линий диспетчерского контроля	постоянно	"Техкомплект"	Содержание ОИ
2.5	Ежегодное освидетельствование лифтов	1 раз в год	"Техкомплект"	
2.6	Страхование гражданской ответственности (лифты)	1 раз в год	РЕСО	
2.7	Обслуж. систем противопожарной автоматики и дымоудаления (ДУ и ППА) дома и гаража	постоянно	МФК "ТМИН"	Содержание ОИ Дома, Гаража
2.8	Мероприятия по обеспечению и профилактике пожарной безопасности в доме и в гараже	в течение года	председатель	
2.9	Уборка и мелкий ремонт в гараже	постоянно	рабочий гаража	Содерж. ОИ Гаража
2.10	Вывоз мусора (обращение с ТКО)	постоянно	АО "Экотехпром"	Обращение с ТКО
2.11	Обслуживание общедомовых домофонов и запорных устройств (дом, гараж, калитки), автоматика открывания ворот/шлагбаума	постоянно	ООО "Доминант"	Запорные Устройства дом, гараж
2.12	Контроль исправности и работоспособности оборудования. ИТП. При выявлении повреждений - разработка плана восстановительных работ	2-3 раза в месяц	ООО "ТеплоЭнергоСистемы"	Содержание ИТП
2.13	Косметический ремонт общедомовых помещений, замена дверей в мусорокамеры. Проект и ремонт подъездов (входных и лифтовых холлов). Демонтаж, монтаж, замена почтовых ящиков	апрель-октябрь	председатель по согласованию с правлением, с привлечением специализированных организаций	Фонд текущего ремонта и благоустройства общего имущества Дом (п.2.13-2.16)и Гараж (п.2.14)
2.14	Опрос собственников, формирование техзадания, проект и работы по установке систем видеонаблюдения, скуд в доме и гараже.	в течение года		
2.15	Подготовка дома к летнему/зимнему сезонам, оформление паспорта готовности дома к зиме	2 раза в год		
2.16	Планный и внепланный текущий ремонт и замена оборудования, в том числе системы водоснабжения	в течение года		
2.17	Ревизия и подготовка ИТП, теплообменников, проведение гидравлических испытаний, опрессовка теплового ввода, поверка теплосчётчиков	1 раз в год к зимнему сезону		
2.18	Весенний осмотр гаража, при наличии протечек организация ремонта мест по гарантии подрядчика и работ по гидроизоляции новых текущих мест	весна-лето		
2.19	Частичный косметический ремонт в гараже	весна-лето	Содержание ИТП	
				Фонд текущего ремонта Гаража
3. Озеленение и благоустройство				
3.1	Уход за цветниками, стрижка газонов, кустарников, полив, покраска забора, ремонт цветников	апрель-октябрь	по договорам	Фонд текущего рем. и благоустройства Дома
3.2	Подготовка дома и придомовой территории к праздникам	декабрь-январь	председатель	
4. Охрана общего имущества				
4.1	Охрана общего имущ: 1 пост - контроль доступа на территорию/в дом, обходы территории, 2 пост - выезд из гаража, обходы в гараже	постоянно, время работы постов в соответствии с договором с ЧОП		Охрана ОИ дом, гараж
5. Капитальный ремонт				
5.1	Капитальный ремонт, замена, модернизация лифтов (п. 1(2) ст. 166 ЖК РФ)	По решению ОСС МКД 2025г.		