

План работ по содержанию и
ремонту общего имущества в МКД
ТСН «ПЕРВЫЙ»
2023год

№ п/п	Вид работы	Срок выполнения/ /периодичность	Правовое основание
1.	Предоставление жилищно-коммунальных услуг		
	Бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (<i>отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов</i>)	круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода)	Ч.1 ст.161 ЖК РФ; пп.В, п.3 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
1.1	Проведение собрания членов ТСН 1. Отчет финансово-хозяйственной деятельности ТСН 2. Отчет ревизионной комиссии по финансово-хозяйственной деятельности ТСН 3. Утверждение плана работы на год 4. Утверждение сметы на год	Первый квартал текущего года	
2.	Технический осмотр дома		
	Обход и технический осмотр дома (<i>проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли и придомовой территории</i>). Подготовка акта обследования дома и справки о необходимых средствах для проведения текущего ремонта	два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона)	П.2.1.1. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003

			(утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170)
3.	Тепловой узел (система отопления и горячего водоснабжения)		
3.1.	Оповещение жильцов о дате отключения системы отопления	с момента опубликования распорядительного акта органом местного самоуправления	
3.2.	Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (<i>ревизия кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.</i>)	После отключения отопления	Глава V Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003
3.3.	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления	После отключения отопления до 15 сентября	-//-
3.5.	Ремонт утепления трубопроводов в подвальных помещениях	по мере необходимости	
3.6 .	Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону	До 15 сентября	-//-
3.7.	Проведение работы по устранению самовольных переделок системы отопления	при выявлении	П.1.7. – 1.7.4. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003
3.8.	Замена задвижек и кранов в системе отопления, ГВС и ХВС согласно дефектной ведомости	по мере необходимости	
3.9.	Капитальный ремонт	на основании решения общего собрания собственников помещений МКД	

4.	Система холодного водоснабжения		
4.1.	Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров), при необходимости устранение неисправностей	регулярно	СП 347.1325800.2017 Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации
4.2	Следить за недопущением отклонений давления ХВС	регулярно	Постановление №354 от 06.05.2011
5.	Электроснабжение		
5.1.	Протирка светильников в местах общего пользования	2 раз в год	Глава 5.6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003
5.2.	Замена перегоревших электрических ламп внутренних светильников в местах общего пользования и наружного освещения	при выявлении	
5.3.	Проверка на нагрев контактов электрических щитов, при необходимости протяжка контактов	май	
5.4.	Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов	апрель	
5.5.	Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения	июнь	
5.6.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводки	июнь	
5.7.	Наладка освещения в подвальных помещениях, на технических этажах и в мусорокамерах	май, июнь	
5.8.	Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных	май	
5.9.	Контроль состояния электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, при	постоянно	

	необходимости ремонт или замена неисправных		
5.10	Энергетический осмотр для получения объективных данных об объеме используемых энергоресурсов, разработка перечня работ по энергосбережению. Доведение до собственников предложений по энергосбережению и энергоэффективности.	Раз в год	П.2 ст. 15 ФЗ№261 от 23.11.2009 «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности»
5.11	Пересмотр энергоэффективности дома	Раз в пять лет	П.2 ст. 15 ФЗ№261 от 23.11.2009 «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности»
6.	Лифты		
6.1.	Техническое освидетельствование лифтов	ежегодно	Глава 5.10. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003
6.2.	Страхование лифтов	По окончании действия страховки	
7.	Система вентиляции		
7.1.	Проверка целостности вентиляционных каналов	Февраль-март	Глава 5.7. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003
7.2.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	Не реже 3 раз в год	П. 12 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410

7.3.	Прочистка вентиляционных каналов	Февраль-март	-//-
8.	Кровля		Глава 4.6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003
8.1.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости	
8.2.	Локальный ремонт мягкой кровли	по мере необходимости	
10.	Обслуживание и уборка подъездов		
10.1.	Замена разбитых стекол в окнах подъездов	по факту (в отопительный сезон незамедлительно)	Приложение N 2 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования», утвержденные Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
10.2.			
10.3.	Ремонт и укрепление входных дверей		
10.4.	Проверка доводчиков на входных дверях		
10.5.	Обеспечение качественной и регулярной, в соответствии с договором, уборки лестничных клеток и мест общего пользования, в том числе:		
	а) подметание всех площадок / подметание лестничных маршей	4 раза в месяц/ 1 раз в месяц	
	б) мытье пола первого этажа	Ежедневно	
	в) мытье всех площадок / мытье лестничных маршей/протирка подоконников и	4 раза в месяц/ 1 раз в	

	дверей	месяц/ 1 раз в квартал	
	г) генеральная уборка (мытьё всех площадок и лестниц, подоконников, дверей, батарей, перил, мытьё окон)	2 раза в год весной/осенью	
10.6.	Содержание в чистоте стен в подъездах	постоянно	
11.	Уборка придомовой территории		Глава 3.5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 Постановление № 290
11.1.	Уборка мусорокамеры и придомовой контейнерной площадки	ежедневно	
11.2.	Очистка урн от мусора	ежедневно	
11.3.	Уборка в зимний период:		
	– очистка дорожек от свежеснега	по факту	
	– подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки	
11.4.	Уборка в теплый период:		
	– подметание территории	1 раз в сутки	
	– уборка мусора с газонов	1 раз в сутки	
	– стрижка газонов	2 раза в месяц	
	– поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в месяц	
	– стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	2 раза в год	
12.	Благоустройство территории		Глава 3.5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003
12.1.	Посадка газона на всей придомовой территории домов	май-июнь	

12.2.	Расконсервация поливочной системы на летний период	май	
12.3.	Консервация поливочной системы на зимний период	октябрь	
12.4.	Покраска бордюров и разметки на придомовой территории	май-июнь	
13.	Дополнительные услуги		
13.2.	Дезинфекция и дератизация	июнь	СанПин 2.1.2.2645-10
13.3.	Осмотры и обеспечение работоспособности пожарных лазов, проходов, выходов, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной и противодымной защиты.	сентябрь-октябрь	Постановление №290 п.27 Технический регламент ФЗ №23 от 02.07.2013
13.4	Заключение договоров обслуживания пожарной системы	До апреля	
14.	Информирование собственников помещений		
14.1.	Обеспечение информирования собственников через информационные доски в каждом подъезде и с помощью сайта: – об изменениях по тарифам; – о насущных вопросах эксплуатации и управления; – о часах приема и работы руководства и сотрудников ТСН; – об аварийных ситуациях; – о проведении различных мероприятий; – о должниках по коммунальным и иным платежам	по мере возникновения (срок хранения 5лет)	Постановление №731
14.2.	Формирование ежегодного паспорта готовности домов в системе АИС ГЖИ	До 15 сентября	
14.3.	Размещение информации в системе ЕИАС ЖКХ	ежемесячно	
14.4.	Размещение информации в системе ГИС ЖКХ	ежемесячно	
14.5.	Раскрытие информации на www. reformagkh.ru		Приказ №124 02.04.2013 п.2
15.	Бухгалтерский учет и сбор платежей		
15.1.	Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности по управлению домом (при применении УСН)	постоянно	
		Ежемесячно не позднее 15	

СЗВ-М	числа месяца след. за отчетным	
СЗВ-ТД	При наличии явления не позднее след.дня либо 15 числа(до конца 2021 г.)	
СЗВ-СТАЖ	Единоразово по итогам года	
4-ФСС	Ежеквартально не позднее 25 числа при эл.документообороте	
Расчет по страховым взносам	Ежеквартально не позднее 30 числа	
6-НДФЛ	Ежеквартально не позднее 31 числа	
2-НДФЛ	Ежегодно не позднее 1 марта	
22 ЖКХ (жилище)	Ежеквартально не позднее 30 числа	
Сведения о среднесписочной численности сотрудников	До 20 января (планируют отменить)	
Бухгалтерская отчетность	Ежегодно не позднее 31 марта	
Декларация УСН	Ежегодно не позднее 31 марта	
Статистическая отчетность по перечню из списка на сайте статистики (для каждой организации разный)		

	Подтверждение основного вида деятельности в ФСС	Ежегодно не позднее 15 апреля	
15.2.	Формирование квитанций на оплату платежей за обслуживание дома	28-го числа каждого месяца	
15.3.	Контроль внесения собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов до 10 числа месяца, следующего за расчетным	ежемесячно	
15.4.	Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСН	Первый квартал 2022г	
15.5.	Отчет в отдел субсидий с соц. защиту	ежемесячно	
16.	Текущий ремонт	на основании решения общего собрания членов ТСН/собственников помещений МКД	
16.1	Обследование и работы по оборудованию внутреннего противопожарного водопровода пожарными кранами /замена/	Январь-май	
16.2	Обследование и работы по очистке вентиляционных каналов	Январь-декабрь	
16.3	Проведение восстановительных работ по результатам весенне-осеннего осмотра	Январь-декабрь	
16.4	Покраска в два слоя водозмульсионной краской стены подвала	Январь-март	
17.	Управленческая документация и делопроизводство		П.6 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290
17.1.	Ведение реестра собственников помещений и реестра членов ТСН	постоянно	
17.2.	Ведение, хранение, восстановление технической документации по дому	постоянно	
17.3.	Учет технических паспортов квартир и свидетельств о праве собственности	постоянно	
17.4.	Учет трудовых договоров и должностных инструкций обслуживающего	постоянно	

	персонала ТСН		
17.5.	Исковые заявления в суд к собственникам, имеющим задолженность по платежам за 2 и более месяцев	по факту	п. Е п.6 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290
17.6.	Организация аварийно-диспетчерской службы (если не заключен договор с АДС)	круглосуточно	Постановление Правительства от 15.05.2013 № 416, постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491. Постановление Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331
17.7.	Учет заявлений собственников помещений	по мере поступления Ответ на письменный запрос 20 дней	Постановление №731
17.8.	Обучение охране труда , проверка знаний при поступлении на работу	Для вновь принятых в течении месяца, далее по мере необходимости , но не реже 1 раза в три года	Постановление Мин.труда, Мин.обр. от 13.01.2003/29 Об утверждении Порядка обучения охране труда и проверки знаний

