*Утвержден Общим собранием
ЖСК «Мастера Эстрады»
Протокол №\_\_\_\_\_\_ от 25.04.2015 г.*

*Принят на заседании правления
ЖСК «Мастера Эстрады»
Протокол №3 от 19 марта 2015 года*

**План работы на 2015 год**

**по содержанию дома ЖСК «Мастера Эстрады»**

| **№№**п\п | Наименование работ | Сроквыполнения | Ответственный исполнитель | Примечание |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **1.** | Обеспечение бесперебойной работы системы отопления |
| 1.1. | Комплексная проверка системы: |  |  |  |
|  | - *состояние трубопроводов, соединений, кранов, муфт, радиаторов и т.п. по всей разводке в доме, в т.ч. в квартирах жильцов и нежилых помещениях;* | регулярно | Управдом, сантехник |  |
|  | *- создание фонда запчастей и комплектующих для замены выбракованных деталей и устройств.* | по необходимости | —“— |  |
| 1.2. | Оперативное устранение аварий и неполадок. | срочно | Председатель правления, управдом, |  |
| 1.3. | Реализация конкретных плановых мероприятий по профилактике системы ЦО: |  | Управдом, сантехник |  |
|  | - *слив сетевой воды для проведения целевых ремонтных работ;* | май | —“— |  |
|  | *- установка шаровых кранов перед радиаторами и замена самих радиаторов (при необходимости) в квартирах* (предварительно определить кол-во); | май-июнь | —“— |  |
|  | *- замена шаровых муфтовых кранов ∅50 мм по необходимости;* | май-июнь | —“— |  |
|  | *- замена сгонов у трубопроводов до ∅32 мм по необходимости;* | май-июнь | —“— |  |
|  | *- замена воздушных кранов (спуск воздуха) ∅15 мм по необходимости;* | май-июнь | —“— |  |
|  | *- наполнение системы ЦО дома сетевой водой с осуществлением «опрессовки» и оформлением акта готовности её к зимней эксплуатации.* | июнь-июль | —“— |  |
| 2. | Обеспечение бесперебойной работы систем горячего и холодного водоснабжения |
| 2.1. | Комплексная проверка систем: |  |  |  |
|  | - *целевое выявление неисправностей, протечек, дефектных труб, водяных приборов и оборудования по всей разводке ГВС и ХВС в доме (в жилых квартирах и нежилых помещениях);* | регулярно | Управдом, сантехник |  |
|  | *- приобретение соответствующего оборудования и материалов для проведения ремонтных работ.* | По необходимости | —“— |  |
| 2.2. | Оперативное устранение аварий, протечек и др. неисправностей, выявленных в процессе ежедневной эксплуатации систем. | Срочно | Управдом, сантехник |  |
| 2.3. | Реализация плановых профилактических мероприятий по подготовке систем к очередному периоду работы |  |  |  |
|  | - *установка шаровых кранов на стояках ХВС и ГВС в квартирах (если отсутствуют);* | в период отключения горяч, воды | Управдом, сантехник |  |
|  | *- поочередное переключение и набивка сальников насосов №1 и 2 системы ХВС;* | апрель-июнь | —“— |  |
|  | *- работа с населением дома по вопросам эксплуатации приборов ХВС и ГВС, экономии воды* | в течение всего периода | —“— |  |
| **3.** | Обеспечение бесперебойной работы системы канализации |
| 3.1. | Комплексная проверка систем: |  |  |  |
|  | *- целевое выявление неисправностей, протечек, дефектных труб, водяных приборов и оборудования по всей разводке канализации в доме (в жилых квартирах и нежилых помещениях);* | Регулярно | Управдом, сантехник |  |
|  | *- приобретение соответствующего оборудования и материалов для проведения ремонтных работ.* | По необходимости | —“— |  |
| 3.2. | *Проведение плановых профилактических мероприятий:* |  |  |
|  | *- разъяснительные беседы с жильцами;* | регулярно | Управдом, сантехник |  |
|  | *- «ершение» канализационных стояков и лежаков в квартирах и подвальных помещениях;* | по отдельному плану | —“— |  |
|  | *- замена проблемных стояков ∅50 мм в квартирах (по подъездам) дома.* | —“— | Управдом, сантехник |  |
| 3.3. | Оперативное устранение аварий, протечек, неисправностей | срочно | Управдом, сантехник |  |
| 4. | Бесперебойное обеспечение электроэнергией |
| 4.1. | Комплексная проверка системы: |  |  |  |
|  | - *плановые профилактические работы по проверке электропроводки и электрооборудования дома;* | Март-май | Управдом, электрик |  |
|  | *- проведение (не реже 2-х раз в месяц) профилактических осмотров поэтажных электрощитов;* | ежемесячно | —“— |  |
|  | *- работа с населением дома по вопросам эксплуатации различных электронагревательных приборов и оборудования, экономии электроэнергии* | регулярно | —“— |  |
| 4.2. | Проработать с «Московскими Кабельными Сетями» вопрос повышения подаваемой электрической мощности для дома;  | I-II квартал | Предс.правления, управдом |  |
|  | *- решить вопрос о переносе электрощитовой в полуподвальное помещение дома;* | II-III квартал | Предс.правления, управдом |  |
|   | *- провести проверку и, в случае необходимости, замену электрокабеля до электрощитовой от входа в дом;* | —“— | —“— |  |
| 4.2. | Оперативное устранение аварий и неисправностей | срочно | —“— |  |
| 5. | Обеспечение надёжной работы лифтов |
| 5.1. | Освидетельствование лифтов в каждом подъезде. | по графику | Управдом |  |
| 5.2. | Принятие мер по повышению качества обслуживания всего лифтового хозяйства специалистами «МОС ОТИС», сокращению времени для устранения выявленных и текущих неполадок. | регулярно | —“— |  |
| 5.3. | Контроль правильности эксплуатации лифтов. | регулярно | —“— |  |
| 5.4. | Решить вопрос о выведении домовых лифтов из категории опасный производственный объект (ОПО) | Февраль-март | Председатель правления |  |
| 6. | Комплексная проверка газовых приборов по квартирам и профилактика системы снабжения дома газом | Сентябрь-октябрь | Управдом |  |
| **7.** | Комплексная проверка и профилактика общедомовой антенны, телефонной проводки и связи | регулярно | Управдом |  |
| **8.** | Проведение плановых мероприятий по профилактике кровли и чердачного помещения: |  |  |  |
|  | *- обработка чердачного помещения противопожарным составом;* | II квартал | Предс.правления, управдом |  |
|  | *- своевременная очистка кровли от снега и наледи;* | регулярно | Управдом, техник-смотритель |  |
|  | *- контроль состояния металлического покрытия, деревянных конструкций, а также бетонной стяжки, мест крепления различных устройств (антенн, кабелей, растяжек и т.п.);* | регулярно | —“— |  |
|  | *- профилактика слуховых окон на крыше, запорных устройств;* | регулярно | —“— |  |
|  | *- проверка состояния противопожарной лестницы и ограждения на крыше;* | регулярно | —“— |  |
|  | *- поддержание необходимого порядка в помещении, прежде всего, с точки зрения противопожарной безопасности, недопущения захламленности и проникновения посторонних лиц.* | ежемесячно | Управдом, техник-смотритель, дежурные по подъездам |  |
| **9.** | Проверка состояния подсобных и подвальных помещений по подъездам: | по необходимости | Управдом, техник-смотритель, дворник |  |
| 10. | Проведение комплексной проверки и профилактика всего приборного оборудования систем дома: теплосчётчика, электросчётчиков, водомера, манометров и т.п. | регулярно | Управдом |  |
| 11. | Профилактика всех доводчиков на всех дверях в доме и калитке. | регулярно | Управдом, техник-смотритель |  |
| 12. | Проведение комплекса мероприятий по содержанию здания дома, двора, забора, зелёных насаждений в должном порядке: |  |  |  |
|  | *- восстановление фасада со стороны ул. 1-я Тверская-Ямская;* | май-июнь | Предс.правления, управдом |  |
|  | *- косметический ремонт балконов во дворе дома;* | май-июнь | Предс.правления, управдом |  |
|  | *- восстановление зелёных насаждений;* | май-июнь | Предс.правления, управдом |  |
|  | *- установить датчики движения в подъезды, во «входную группу» для экономии электроэнергии;* | Июнь-сентябрь | Предс.правления, управдом, электрик |  |
|  | *- установить почтовые ящики в подъездах;* | май | Управдом, предс.правления |  |
|  | *- проработать вопрос установки видеонаблюдения в подъезды;* | II-III квартал | Предс.правления, управдом |  |
| 13. | Комплексная проверка и профилактика противопожарного оборудования, | регулярно |  |  |
|  | *- перемотка противопожарных рукавов;* | Февраль-апрель | Предс.правления, управдом |  |
|  | *- проверка системы водяного противопожарного обеспечения;* | —"— | —"— |  |
| **14.** | Профилактический ремонт и помывка всех окон в подъездах дома. | май-июль | Управдом, техник-смотритель |  |
| 15. | Обеспечение бесперебойного вывоза ТБО с территории двора соответствующим подрядчиком. | регулярно | Управдом, дворник |  |
| 16. | Закупка инвентаря и средств для дворницких нужд, содержания зелёных насаждений, уборки мест общего, пользования в доме | По необходимости | Управдом, техник-смотритель, дворник |  |
| 17. | Проверка системы вентиляции в доме | II-III кварталы | Предс.правления, управдом |  |
| 18. | Выполнение комплекса мероприятий по подготовке дома к осенне-зимней эксплуатации. | до 1 августа | Управдом |  |
| 19. | Учёт и контроль оплаты жильцами коммунальных услуг | Постоянно | Гл. Бухгалтер |  |
| 20. | Учёт материальных ценностей, бухгалтерский учёт, паспортный учёт жителей дома | Постоянно | Гл. Бухгалтер |  |
| **21.** | Заключение договоров с подрядными организациями: ОАО «МОЭК», ОАО «Мосэнергосбыт», ОАО «МОС ОТИС», МГРТС, ОАО «Мосводоканал», Дез.станция, Миусский телефонный узел, «Аварийная служба», ООО «АльпСервис», «Межрегионгаз», компания по обслуживанию общедомовой ТВ-антенны, страхование объекта. | по истечении срока действия договора | Председатель правления |  |
| 22. | Ведение делопроизводства. | Постоянно | Гл.бухгалтер |  |
|  | *Подготовка отработанных документов для сдачи в архив.* | По необходимости | Гл.бухгалтер |  |

Примечание:

1. Все монтажно-строительные работы в доме производятся только на основе заключённых договоров с фирмами, имеющими соответствующие лицензии.
2. К производству всех специализированных работ допускаются специалисты-профессионалы с предъявлением документов, подтверждающих их профессиональную пригодность и квалификацию.
3. Производство всех дорогостоящих работ осуществляется после согласования соответствующего проекта с правлением ЖСК, а наиболее важных - по решению Общего собрания членов ЖСК «Мастера Эстрады».

Председатель правления
ЖСК «Мастера Эстрады» Д.Г. Романишкин

Заместитель
председателя правления В.М. Немчинов

Главный бухгалтер Г.В. Задорожная

С планом ознакомился и принял к исполнению:

Управляющий домом В.Я. Амелин