

Согласовано
 Председатель
 ТСН «Твардовского 12-2»
 Пономарев В.



Утверждаю
 Генеральный директор
 ООО УК «Кварталы Новой Риги»
 Сидорова А.А.



План по работам/услугам на 2023 год

№ п/п	Наименование работ	Ответственный	Срок	Стоимость на 01.2023 г.	Выполнение
1 квартал					
1	Работы по замене подшипников и роликов ограничителя скорости в 3 подъезде	Инженер	Февраль	15 000 рублей	
2	Работы по проведению косметического ремонта лестниц вход на паркинг от подъездов, а также потолка и стен на пожарных лестницах со второго этажа до выхода на улицу	Инженер	Февраль	195 692 рублей (в 2022 не уложились в бюджет)	
3	Техническое обслуживание роликов кабины и противовесов лифтов третьем подъезде	Инженер	Февраль март	ТО	
4	Проверка скрипов и техническое обслуживание приводных ремней скринящих дверей кабин лифтов	Инженер	Февраль март	ТО	
5	Работы по восстановлению/ремонту подвесного потолка (армстронг) на 1 этажах подъездов	Инженер	Февраль март	ТО	
6	Проведение работ по минимизации/устранению шумов лифтового оборудования в машинном отделении 3 подъезда	Инженер	Март	ТО	
7	Прочистка направляющих дверей кабины и шахты во всех подъездах	Инженер	Март	ТО	
8	Произвести замену поврежденных участков труб систем ГВС жилого дома и в паркинге (30 погонных метров)	Инженер	Март	170 000 рублей (трубы, сварщик)	
9	Замена перегорающих лампочек в холлах, на лестницах, балконах и в паркинге			75 000 рублей (по данным прошлого года – замена примерно 100 ламп в квартал)	
2 квартал					
10	Замена привода ворот на выезде с паркинга	Инженер	Март-апрель	60 000 рублей	
11	Закупка резервных запасных частей для лифтового оборудования – 2 частотника на пассажирские лифты			140 000 рублей - ремонт 2 пассажирских частотников	
12	Составление и утверждение реестра окраски этажных холлов	Помощник управляющего	Апрель	-	

13	Провести работы по ремонту локальных трещин в перекрытии паркинга (мм 24-25; 68-72; 112; 233)	Инженер	Апрель	409 000 рублей	
14	Ежегодная перекатка пожарных рукавов	Инженер	Апрель	ТО	
15	Проверка внутреннего водостока ливневой канализации	Инженер	Апрель	ТО	
16	Прочистка лотков ливневой канализации в паркинге	Инженер	Апрель	ТО	
17	Генеральная уборка (протирка потолков, стен, подоконников, батарей, дверей, порталов лифтов, плафонов, почтовых ящиков)	Помощник управляющего	Апрель - май	Весенняя уборка в соответствии с ДУ	
18	Проверка исправности канализационных вытяжек	Инженер	Май	ТО	
19	Проведение работ по очистке дренажных приемков и систем водоотведения паркинга	Инженер	Май	ТО	
20	Прочистка ливневых воронок на кровле + проверка греющих кабелей	Инженер	Май	ТО	
21	Замена фасадной панели (1 шт.) под домофоном 3 подъезда	Инженер	Май	ТО	
22	Покраска нижней части труб козырьков подъездов	Инженер	Май	30 000 рублей	
23	Мытье фасадов 1 этажа МКД и ramпы паркинга	Инженер	Май	ТО	
24	Посадка выющихся растений вдоль забора	Помощник управляющего	Май	ТО	
25	Работы по замене поврежденных вентиляционных колпачков фановой канализации на кровле 7 шт.	Инженер	Май	5 000 рублей	
26	Регламентировать количество цветов в холлах 1 этажей (8 штук) и следить за соблюдением	Помощник управляющего	Май	ТО	
27	Комплексная проверка работоспособности систем пожарной безопасности МКД, паркинга с привлечением МЧС	Инженер	Июнь	ТО	
28	Провести сезонную проверку противопожарного водопровода	Инженер	Июнь	ТО	
29	Восстановить резьбовые соединения на паркинге и тех.этаже.	Инженер	Июнь	35 000 рублей (сварщик)	
30	Произвести работы по замене запорной арматуры на системах ГВС и ХВС. (Фланцевые задвижки диам. 108 и 76 в количестве 2 шт.)	Инженер	Июнь	18 000 рублей	
31	Доукомплектовать термометрами и манометрами оборудование в количестве 10 шт.	Инженер	Июнь	12 000 рублей	

32	Произвести замену запорной арматуры на ИТП	Инженер	Июнь	22 500 рублей	
33	Замена роликов кабины и противовеса в 4 подъезде (422)	Инженер	Июнь	17 500 рублей	
34	Замена лампы на светодиодные на переходных балконах	Инженер	Июнь	6 000 рублей (дозакупка к уже закупленному в 2022)	
35	Покраска металлических ограждающих конструкции вентиляторов дымоудаления	Инженер	Июнь	ТО	
36	Осуществить покраску порожков противопожарных дверей в холле 1 этажа (ржавчина)	Инженер	Июнь	ТО	
37	Перекраска из-за отшелушивания краски около входных дверей в подъезды		Июнь-июль	В рамках гарантии	
38	Проверка скрипов и техническое обслуживание приводных ремней скрывающих дверей кабин лифтов	Инженер	Июнь	ТО	
39	Замена перегорающих лампочек в холлах, на лестницах, балконах и в паркинге			75 000 рублей (по данным прошлого года – замена примерно 100 лампы в квартале)	
3 квартал					
40	Установить световые указатели гидрантов на фасаде дома	Инженер	Июль	4 500 рублей	
41	Проведение электролаборатории в ВРУ для получения технического отчета	Инженер	Июль	55 000 рублей	
42	Провести работы по очистке грязевиков, фильтров входных систем ГВС, ХВС и отопления	Инженер	Июль	ТО	
43	Провести техническое обслуживание циркуляционных насосов отопления I-II зоны	Инженер	Июль	ТО	
44	Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка) и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию	Инженер	Июль	ТО	
45	Провести ежегодное техническое освидетельствование лифтов	Инженер	Июль	ТО	
46	Проведение работ по ремонту кровельного покрытия в местах видимых крупных протечек в 1 подъезде	Инженер	Июль Август	300 000 рублей	
47	Восстановление /ремонт дверей переходных балконов и	Инженер	Июль Август	30 000 рублей	

	мусорокамер на этажах (в т.ч. отбойники, доводчики)				
48	Провести работы по промывке теплообменников систем ГВС, ХВС, отопления	Инженер	Август	12 000 рублей	
49	Провести промывку горизонтальных участков систем ХВС, ГВС и отопления	Инженер	Август	ТО	
50	Замена КЗР на ГВС	Инженер	Август	80 000 рублей	
51	Проведение работ по замене резиновых накладок по периметру дверей входных групп	Инженер	Август	2 000 рублей	
52	Восстановление/замена доводчиков входных групп	Инженер	Август	11 000 рублей	
53	Проверка скрипов и техническое обслуживание приводных ремней скрывающих дверей кабин	Инженер	Сентябрь	ТО	
54	Восстановление греющих кабелей на въезде и выезде из паркинга с последующей заливкой асфальтом	Инженер	Сентябрь	56 000 руб. укладка асфальта (+ возможно 162 000 рублей в случае, если будут повреждения кабеля (3 600 руб/ м.п)	
55	Замена перегорающих лампочек в холлах, на лестницах, балконах и в паркинге			75 000 рублей (по данным прошлого года – замена примерно 100 ламп в квартал)	
4 квартал					
56	Проведение работ по замене светильников над почтовыми ящиками на светодиодные	Инженер	Март	10 000 рублей	
57	Прочистка горизонтальных участков канализации	Инженер	Июль	ТО	
58	Произвести техническое обслуживание шкафов пожаротушения СПРУТ 2	Инженер	Июнь	ТО	
59	Регулировка дверей кабины и шахты во всех подъездах	Инженер	Июнь	ТО	
60	Провести поверку ковров, перчаток и т.д (электробезопасность)	Инженер	Июнь	ТО	
61	Проведение ревизии камер на паркинге, замена выпавших из строя видеокамер, не более 10 шт.	Инженер	Сентябрь	ТО	
62	Произвести техническое обслуживание дренажных завес паркинга.	Инженер	Июль	ТО	

63	Провести ТО противопожарных штор паркинга	Инженер	Июль	ТО	
64	Протяжка шкафов ВРУ	Инженер	Июль	ТО	
65	Проведение работ по укорачиванию несущих тросов лифтов в 1 подъезде	Инженер	Сентябрь	ТО	
66	Покраска крышки почтовых ящиков (сверху)	Инженер	Сентябрь	ТО	
67	Регулировка направляющих лифтов 2 подъезда	Инженер	Ноябрь	ТО	
68	Проверка скрипов и техническое обслуживание приводных ремней скрывающих дверей кабин лифтов	Инженер	Декабрь	ТО	
69	Замена перегорающих лампочек в холлах, на лестницах, балконах и в паркинге			75 000 рублей (по данным прошлого года – замена примерно 100 ламп в квартал)	
Итого сумма планируемых расходов на текущий ремонт и реализацию улучшений					
	(бюджет позволяет потратить не более 1 945 344 руб)			1 996 192 рублей	
Работы, которые не укладываются в бюджет 2023 года					
70	Капитальный ремонт кровли 1-4 подъездов (есть многочисленные мелкие протечки)			5 000 000 рублей	
71	Обновление покрытия пола паркинга в обеих рамках и проезде от мойки до выездной рампы на верхнем уровне			3 000 000 рублей	
72	Замена магистральных участков оцинкованных труб системы ГВС на трубы из другого материала			3 000 000 рублей	
73	Замены въездных и выездных ворот паркинга на новые			1 000 000 рублей	
74	Установка камер в лифтах с выводом в мониторинговую			600 000 рублей	
75	Работы по замене несущих канатов лифтов в 1(413) и 3(419) подъездах			519 000 рублей	
76	Замена несущих канатов лифтов в четвертом подъезде (422)			254 823 рублей	
77	Покраска МОП МКД согласно утвержденной дефектной ведомости			260 руб. кв.м	
78	Покраска всего паркинга снизу (до оранжевой линии)			200 руб. кв.м	
79	Установка забора от школы до ТП			300 000 рублей	
80	Установка стабилизатора напряжения в паркинге (периодически из-за скачков напряжения там перегорают сотни лампочек)			250 000 рублей	

81	Установка на въезде в паркинг дополнительного скоростного шлагбаума за воротами, препятствующего въезду автомобилей «паровозиком»			200 000 рублей	
82	Закупка резервных запасных частей для лифтового оборудования – 1 частотник на грузовой лифт			150 000 рублей	
83	Найм садовника на летний период для ухода за растениями + покупка цветов			150 000 рублей	
84	Закупка запасного комплекта расходных материалов для ремонта ворот паркинга (въезд/выезд) – 2 пружины, привод и блок управления			130 000 рублей	
85	Замене светильников в паркинге на светодиодные (позволит сэкономить на замене перегорающих ламп, в том числе при скачках напряжения, и немного на расходе электричества)			1 200 за 1 шт	
86	Замена подшипников отводного блока лифтов в четвертом подъезде (420, 423)			52 500 рублей	
87	Проведение работ по замене подшипников отводных блоков лифтов 1 подъезда (411, 412, 413) в количестве 3 шт.			81 000 рублей	
88	Установка 4 камер для организации наблюдения в незакрытых обзором местах в районе входов в подъезды			80 000 рублей	
89	Тревожная кнопка с подключением к вневедомственной охране для консьержа и мониторинга (в мониторинга сама кнопка, у консьержей кнопки внутреннего сигнала в мониторинга)			50 000 рублей	
90	Установка камер для обеспечения наблюдения за территорией в районе въезда и выезда с паркинга			30 000 рублей	
91	Купить и пересадить цветы в холлах 1 этажа в одинаковые горшки (5 штук на подъезд)			30 000 рублей	
92	Замена поврежденных растений вдоль школы и от ТП до калитки			30 000 руб	
93	«Умная» система домофонии с камерой у входа в подъезд, возможностью удаленно видеть изображение с нее и удаленно открывать дверь в подъезд			Предложено при обсуждении плана, не оценивалось	