

ОТЧЕТ

о проделанной работе за 2016 г. по договору управления многоквартирным домом

Адрес МКД: г. Челябинск, ул. Дзержинского, д. 82

Выполнение отчета осуществляется в соответствии с ЖК РФ.

Отчет составлен на основании фактически выполненных работ в многоквартирном доме за отчетный период.

1. Характеристика МКД.

Дата ввода в эксплуатацию	2014г.
Общая площадь дома	10 680,50
Общая площадь жилых помещений, кв.м	6 833,5
Общая площадь нежилых помещений, кв.м	1 844,4
Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м	2 421,40
Количество помещений	154
Количество жилых помещений, ед.	142
Количество нежилых помещений, ед.	12
Количество подъездов, ед.	2
Количество лифтов, ед.	4
Количество этажей	16

2. Содержание общего имущества МКД

№	Наименование работ	Периодичность/ ед. изм.	Выполнение/ кол-во
1. Содержание мест общего пользования			
1.1	Влажное подметание эвакуационных лестничных клеток (с подпором воздуха)	1 раз в мес	Выполнено
1.2	Подметание эвакуационных лестничных клеток (с переходом через незадымляемую воздушную зону)	2 раза в мес	Выполнено
1.3	Мытье эвакуационных лестничных клеток (с подпором воздуха)	1 раз в 3 мес	Выполнено
1.4	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	4 раза в неделю	Выполнено
1.5	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно	Выполнено
1.6	Мытье лестнично-лифтового холла на 1 этаже	ежедневно	Выполнено
1.7	Мытье лестнично-лифтового холла 3-16 этажи	2 раз/мес	Выполнено
1.8	Протирка дверей в лифтовых холлах	1 раз/мес	Выполнено
1.9	Протирка поручней на эвакуационных лестничных клетках	1 раз/мес	Выполнено
1.10	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз/мес	Выполнено
1.11	Мытье окон в помещениях общего пользования	2 раз/год	Выполнено
2. Уборка придомовой территории			
2.1	Зимний период		
2.1.1	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, в том числе очистка люков колодцев и пожарных гидрантов	По мере необходимости	Выполнено
2.1.2	Очистка придомовой территории от наледи и льда	2 раза в месяц	Выполнено
2.1.3	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в день	Выполнено
2.1.4	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки в дни снегопада	Выполнено
2.1.5	Механизированная очистка проездов, стоянок.	По мере необходимости	Выполнено
2.1.6	Посыпка тротуаров противогололедными составами	1 раз в сутки во время гололеда	Выполнено
2.2	Летний период		
2.2.1	Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю	Выполнено
2.2.2	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки	Выполнено
2.2.3	Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц	Выполнено
2.2.4	Прочистка ливневой канализации	1 раз в месяц	Выполнено
2.2.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки	Выполнено
3. Крылья, технический этаж, подвал.			
3.1	Осмотр и уборка технических помещений	1 раз в месяц	Выполнено
3.2	Проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока	По мере необходимости	Выполнено

3.3	Устранение причин подтопления подвальных помещений	По мере необходимости	Выполнено
4. Общие работы			
4.1	Снятие показаний с общедомовых узлов учета электроэнергии, ХГВС, тепловой энергии (11 шт.)	1 раз в мес	Выполнено
4.2	Снятие показаний с индивидуальных приборов учета (142 шт.)	1 раз в мес	Выполнено
4.3	Проведение поквартирных осмотров по эксплуатируемому жилому дому с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно-строительных работ	постоянно	Выполнено
4.4	Проведено плановых общих осмотров конструктива жилого дома и инженерных сетей для составления графиков ППР	2 раза в год	Выполнено
4.5	Рассмотрено письменных заявлений от собственников (претензии, согласование перепланировок)	14 шт	Выполнено
4.6	Направлено заявок в адрес застройщика по устранению выявленных недостатков	3 шт	Выполнено
4.7	Составлено актов по нарушениям и затоплениям	3 шт	Выполнено
4.8	Подсыпано чернозема на газоны	-	
4.9	Посеяно травы	-	
4.10	Завезено песка в песочницы	2 м3	Выполнено
4.11	Очистка от мусора кровли и надподъездных козырьков	По мере необх.	Выполнено
4.12	Работа консьержей	Ежедневно	Выполнено
4.13	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в мес	Выполнено
4.14	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт)	Ежедневно	Выполнено
4.15	Вывоз ТБО	По графику	Выполнено
4.16	Украшение подъездов	1 раз	Выполнено
4.17	Обшивка кабин лифтов фанерой, покраска фанеры	1 раз	Выполнено
4.18	Заливка катка во дворе	1 раз	Выполнено
5. Электрооборудование			
5.1	Устранение неисправностей светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания, ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп, ремонт светильников с заменой ламп накаливания, стартеров по необходимости)	По мере необходимости	Выполнено
5.2	Чистка светильников на высоте до 2,5 м (обязательно при замене ламп и ремонте), чистка светильников на высоте свыше 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	1 раз в год	Выполнено
5.3	Контроль параметров сети, работоспособности счетчиков	2 раза в мес	Выполнено
5.4	Контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении. Осмотр и устранение видимых неисправностей	1 раз в нед	Выполнено
5.5	Уборка помещения. Осмотр средств защиты (перчатки д/э, ковры д/э, очки и т.д. по перечню)	1 раз в 3 мес	Выполнено
5.6	Устранение загрязнений (протирка) этажных щитов	2 раза в год	Выполнено
5.7	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем), маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ, проверка состояния предохранительных разъединителей, протяжка соединительных зажимов.	1 раз в 3 мес	Выполнено
5.8	Осмотр и устранение видимых неисправностей (открытой электропроводки) корпусов аппаратов на наличие повреждений и загрязнений, устранение выявленных нарушений	1 раз в месяц	Выполнено
5.9	Осуществление мероприятий по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, повышение сроков службы электрооборудования и электрических сетей	1 раз в нед	Выполнено
5.10	Осмотр и устранение видимых неисправностей, протяжка электрических соединений, чистка электродвигателей вентиляторов	1 раз в месяц	Выполнено

	насосов, исполнительных механизмов и приводов		
5.11	Осмотр и устранение видимых неисправностей системы заземления (при необходимости), с составлением акта.	1 раз в месяц	Выполнено
5.12	Замена/ремонт выключателей	2 шт	Выполнено
5.13	Заменено ламп	15 шт.	Выполнено
5.14	Сезонное утепление подвальных помещений	1 раз в год	-
6. Отопление, ГВС и вентиляция			
6.1	Проверка работоспособности контрольно-измерительных приборов	1 раз в нед	Выполнено
6.2	Осмотр и устранение всех выявленных неисправностей системы вентиляции, устранение засоров вент. каналов	1 раз в нед	Выполнено
6.4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, шахтах	По мере необх.	Выполнено
6.5	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры, чистка всех узлов и оборудования.	Ежедневно	Выполнено
6.6	Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально)	Ежедневно	Выполнено
6.7	Покраска помещения ИТП	1 раз в 3года	-
6.8	Осмотр расширительных баков, контроль давления в баке	1 раз в нед	Выполнено
6.9	Осмотр контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем (при необходимости устранение неисправностей)	ежедневно	Выполнено
6.10	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах.	По мере необх	Выполнено
6.11	Окраска труб и оборудования	1 раз в год	Выполнено
6.12	Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год	Выполнено
6.13	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка)	2 раза в год	Выполнено
6.14	Осмотр и устранение видимых неисправностей теплообменников (чистка наружной поверхности, замена прокладок, удаление протечек при необходимости)	Ежедневно	Выполнено
6.15	Гидропневматическая промывка пластинчатых теплообменников.	По мере необходимости	Выполнено
6.16	Чистка фильтров в системе отопления	1 раз в мес	Выполнено
6.17	Прочистка фильтров системы ГВС в ИТП	1 раз в нед	Выполнено
6.18	Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений.	1 раз в неделю	Выполнено
7. Водоснабжение, канализация (хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация)			
7.1	Поверка контрольно-измерительных приборов	По мере необходимости	Выполнено
7.2	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств, составных частей (технологической, электротехнической, сигнализационной)	1 раз в нед	Выполнено
7.3	Чистка всех узлов и агрегатов	2 раза в год	Выполнено
7.4	Осмотр трубопроводов ХГВС	Ежедневно	Выполнено
7.5	Чистка фильтров	1 раз в мес	Выполнено
7.6	Проверка лежачков канализации	1 раз в нед	Выполнено
7.7	Осмотр колодцев	1 раз в нед	Выполнено
7.8	Устранение засоров лежачков канализации (Ду 150, Ду 100)	По мере необходимости	Выполнено
7.9	Промывка лежачков канализации с помощью гидродинамического аппарата высокого давления.	1 раз в год	Выполнено
7.10	Санитарная обработка подвалов	По мере необходимости	Выполнено
8. Система пожаротушения, дымоудаления, пожарной сигнализации.			
8.1	Внешний осмотр и проверка работоспособности составных частей системы оповещения и дымоудаления (технологической, электротехнической, сигнализационной) в ручном и автоматическом режимах	2 раза в год	Выполнено
8.2	Проверка контрольно-измерительных приборов	1 раз в год	Выполнено
8.3	Проверка функционирования системы подкачки воды	1 раз в мес	Выполнено

8.4	Внешний осмотр и проверка общего технического состояния щитов и приборов управления	1 раз в мес	Выполнено
8.5	Внешний осмотр состояния пожарных шкафов, наличие пломб, чистка ППП, проверка комплектности, перемотка пожарных рукавов.	4 раза в год	Выполнено
8.6	Проверка внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу с оформлением акта.	2 раза в год	Выполнено
8.7	Проверка заряда огнетушителей	1 раз в год	Выполнено
8.8	Проверка работоспособности клапанов дымоудаления и устранение видимых неисправностей	4 раза в год	Выполнено
8.9	Осмотр защитных решеток с устранением замечаний.	1 раз в мес	Выполнено
8.10	Проверка на функционирование устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов.	2 раза в год	Выполнено
8.11	Проверка общего технического состояния вентиляторов и электродвигателей	2 раза в год	Выполнено
8.12	Проверка работоспособности пожарной сигнализации в тестовом режиме	1 раз в мес	Выполнено
8.13	Профилактические работы	1 раз в мес	Выполнено
8.14	Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с составлением акта.	1 раз в год	Выполнено
9. Лифтовое хозяйство			
9.1	Контроль за работой лифтового оборудования	ежедневно	Выполнено
9.2	Работы по техническому обслуживанию лифтов	По мере необходимости	Выполнено
9.3	Подготовка лифтов к ежегодному тех.освидетельствованию в соответствии с ПУБЭЛ, заключение договора на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов	1 раз в год	Выполнено
9.4	Страхование лифтов	1 раз в год	Выполнено
10. Аттестация специалистов			
10.	Аттестация специалистов в области: промышленной безопасности, безопасной эксплуатации тепловых энергоустановок, электроустановок потребителей.	По мере необходимости	Выполнено
11. Обслуживание ДСКИ, видеонаблюдения, СКУД.			
11.	Обслуживание домофонов, системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом.	Ежедневно	Выполнено

3. Текущий ремонт общего имущества МКД

№	Наименование работ	Периодичность/ ед.изм.	Выполнение
1. Общие работы			
1.1	Установка дверных доводчиков	6 шт.	Выполнено
1.2	Установка дверных ручек	5 шт	Выполнено
1.3	Установка замков на холодной лестнице и кровле	10 раз	Выполнено
1.4	Установка грязезащитных ковриков	2 шт	Выполнено
1.5	Установка окна в комнате консьержа	1 шт	Выполнено
1.8	Ремонт ограждения территории, замена креплений	1 шт	Выполнено
2. Электрооборудование			
2.1	Замена автоматических выключателей	5 шт	Выполнено
3. Сантехническое оборудование			
3.1	Стояки отопления – разборка сгонов, перемотка, сборка	По мере необходимости	Выполнено
3.2	Замена участка лежача ГВС	м	-
3.3	Замена участка стояка ГВС	м	-
3.4	Установка хомута на трубах ХГВС	шт	-
3.5	Замена прокладок фланцевых соединений	шт	4
3.6	Замена насоса циркуляционного	шт	0
3.7	Замена вентилей стояков ХГВС	шт	-
3.8	Замена уплотнительных колец фановых стояков	шт	-

4. Управление МКД.

№	Наименование работ	Периодичность/ ед.изм.	Выполнение/ кол-во
1. Аварийно - диспетчерская служба			
1.1.	Принято и обработано заявок всего по дому, в т.ч.	шт	82

	- прочие	шт	8
	- сантехника	шт	36
	- санитария	шт	2
	- общестроительных	шт	2
	- электрических	шт	15
1.2.	Принято и отработано заявок с выездом аварийной службы	шт	19
2. Паспортная служба			
2.1	Поставлено на учет		42
2.2	Снято учета		1
3. Административная работа			
3.1	Выполнение расчетов и выдача квитанций (счетов) по оплате за ЖКУ	ежемесячно	Выполнено
3.2	Направлено предупреждений об ограничении подачи э/энергии	-	-
3.3	Направлено досудебных претензий	-	-
3.4	Подано исковых заявлений в суд на общую сумму	-	-
3.5	Взыскано в судебном порядке задолженности на общую сумму	-	-
3.6	Выдано ключей представителям обслуживающих организаций	53	Выполнено
3.7	Получено письменных обращений и подготовлено ответов	шт	18