

ОТЧЕТ

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

Адрес МКД: г. Челябинск, ул. Магнитогорская, д. 91

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	2015 г.
Общая площадь дома	14 777.30
Общая площадь жилых помещений, кв.м	11 037.70
Общая площадь нежилых помещений, кв.м	85.40
Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м	3 654.20
Количество помещений	227
Количество жилых помещений, ед.	226
Количество нежилых помещений, ед.	1
Количество подъездов, ед.	5
Количество лифтов, ед.	5
Количество этажей	10

2. Содержание общего имущества МКД

№	Наименование работ	Периодичность/ ед. изм.	Выполнение/ кол-во
1. Содержание мест общего пользования			
1.1	Влажное подметание эвакуационных лестничных площадок и маршей	4 раз/нед	Выполнено
1.2	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раз/мес	Выполнено
1.3	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	5 раз/нед	Выполнено
1.4	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно	Выполнено
1.5	Мытье лестнично-лифтового холла на 1 этаже	5 раз/нед	Выполнено
1.6	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, поручней,	1 раз/мес	Выполнено
1.7	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. Кровля, 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 (10 шт.)	1 раз в мес	Выполнено
4.2	Проведение поквартирных осмотров по эксплуатируемому жилому дому с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно-строительных работ	постоянно	Выполнено
4.3	Проведено плановых общих осмотров конструктива жилого дома и инженерных сетей для составления графиков ППР	2 раза в год	Выполнено
4.4	Рассмотрено письменных заявлений от собственников (претензии, согласование перепланировок)	9 шт	Выполнено
4.5	Направлено заявок в адрес застройщика по устранению выявленных недостатков	4 шт	Выполнено
4.6	Составлено актов по нарушениям и затоплениям	3 шт	Выполнено
4.7	Подсыпано чернозема на газоны	-	
4.8	Посеяно травы	-	
4.9	Завезено песка в песочницы	-	
4.10	Очистка от мусора кровли и надподъездных козырьков	По мере необх.	Выполнено
4.11	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в мес	Выполнено
4.12	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
4.13	Вывоз ТБО	По графику	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	3 шт	Выполнено
5.13	Заменено ламп	109 шт.	Выполнено
5.14	Сезонное утепление подвальных помещений	1 раз в год	Выполнено
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. Лифтовое хозяйство			
8.1	Контроль за работой лифтового оборудования	ежедневно	Выполнено
8.2	Работы по техническому обслуживанию лифтов	По мере необходимости	Выполнено
8.3	Подготовка лифтов к ежегодному тех.освидетельствованию в соответствии с ПУБЭЛ, заключение договора на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов	1 раз в год	Выполнено
8.4	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	Периодичность/ ед.изм.	Выполнение
1. Общие работы			
1.1	Установка дверных доводчиков	-	Выполнено
1.2	Установка дверных ручек	-	Выполнено
1.3	Установка/замена замков	7 шт	Выполнено
1.4	Установка грязезащитных ковриков	15 шт	Выполнено
1.5	Установка знака паркова для инвалидов	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	6
3.6	Замена насоса циркуляционного	шт	-
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 отработано заявок всего по дому, в т.ч.	шт	86
	- прочие	шт	25
	- сантехника	шт	21
	- санитария	шт	5
	- общестроительных	шт	10
	- электрических	шт	25
1.2.	Принято и отработано заявок с выездом аварийной службы	шт	83
2. Паспортная служба			
2.1	Поставлено на учет	Чел	74
2.2	Снято учета	Чел	10
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	71	Выполнено
3.8	Принято письменных обращений и подготовлено ответов	шт	13