

ОТЧЕТ

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

Адрес МКД: г. Челябинск, ул. Мамина, д. 29а

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 | 11 890.00 |
| Общая площадь жилых помещений, кв.м | 8 016.00 |
| Общая площадь нежилых помещений, кв.м | - |
| Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м | 2 386.50 |
| Количество помещений | 167 |
| Количество жилых помещений, ед. | 167 |
| Количество нежилых помещений, ед. | 0 |
| Количество подъездов, ед. | 4 |
| Количество лифтов, ед. | 4 |
| 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 (5 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) | 8 шт | Выполнено |
| 4.5 | Направлено заявок в адрес застройщика по устранению выявленных недостатков | 3 шт | Выполнено |
| 4.6 | Составлено актов по нарушениям и затоплениям | 1 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 | 85 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 | 1 шт | Выполнено |
| 1.2 | Установка дверных ручек | - | |
| 1.3 | Установка/замена замков | 3 шт | |
| 1.4 | Установка отсекателей | 2 шт | Выполнено |
| 2. Электрооборудование | | | |
| 2.1 | Замена автоматических выключателей | 3 шт | Выполнено |
| 3. Сантехническое оборудование | | | |
| 3.1 | Стояки отопления – разборка сгонов, перемотка, сборка | По мере необходимости | Выполнено |
| 3.2 | Замена участка лежачка ГВС | м | - |
| 3.3 | Замена участка стояка ГВС | м | - |
| 3.4 | Установка хомута на трубах ХГВС | шт | - |
| 3.5 | Замена прокладок фланцевых соединений | шт | 2 |
| 3.6 | Замена насоса циркуляционного | шт | - |
| 3.7 | Замена вентиля 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 | 70 |
| 1.2. | Принято и отработано заявок с выездом аварийной службы | шт | 32 |
| 2. Паспортная служба | | | |
| 2.1 | Поставлено на учет | чел | 152 |
| 2.2 | Снято учета | чел | 7 |
| 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 | 124 | Выполнено |
| 3.7 | Принято письменных заявлений и подготовлено ответов | шт | 11 |