

**Отчет ООО УК "Дом на Лесопарковой" о проделанной работе за 2018 год по договору управления многоквартирным домом.**

Многokвартирный жилой дом по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 7Б

Выполнение отчета осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Отчет составлен на основании фактически выполненных работ в многоквартирном доме за прошедший год.

**1. Характеристики дома.**

Дата заселения / ввода в эксплуатацию	2016г
Общая площадь здания (включая техэтажи, лестницы, коридоры, нежилые помещения, балконы и т.д.)	21 838,80
Уборочная площадь холлов, коридоров, лестниц	2 014,50
Общая площадь жилых помещений	15 364,10
Жилая площадь жилых помещений	6 721,60
Общая площадь нежилых помещений	1 875,90
Количество квартир	208
Количество этажей	16

**2. Текущий ремонт общего имущества МКД**

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Кол-во
<b>1.</b>	<b>Общие работы</b>		
	<b>Кровля и технический этаж</b>		
1.1	Заменен врезной замок	шт	8
1.2	Установлены антивандальные замки	шт	4
1.3	Выполнена замена цилиндра врезного замка	шт	12
	<b>Лестничные клетки, лифтовые и квартирные холлы</b>		
1.4	Заменена поврежденная уплотнительная резина на противопожарных дверях	м/п	15
1.5	Заменены сломанные ручки на дверях в лифтовые и квартирные холлы, на эвакуационную лестничную клетку	шт	9
1.6	Выполнен ремонт крылец (демонтаж-монтаж тротуарной плитки)	м2	1,5
1.7	Заменены потолочные плитки "Армстронг" в местах МОП	шт	29
1.8	Демонтаж/монтаж, окрас временно защитной фанеры в лифтах	шт	3
1.9	Заменены устройства самозакрывания (доводчики)	шт.	16
	<b>Фасад</b>		
1.10	Заменена поврежденная фасадная плитка	м2	2,5
	<b>Благоустройство</b>		
1.11	Выполнен ремонт на детской площадке в местах повреждений		2 раза
	<b>2. Электрооборудование</b>		
2.1	Заменены лампы LED в светильниках на лестничных клетках	шт	20
2.2	Заменены лампы люминесцентные 18Вт в квартирных холлах	шт	180
2.3	Заменены лампы светодиодные E27 на технических этажах, СТП, ИТП	шт	15
2.4	Заменены светильники 50Вт наружного освещения	шт	4
2.5	Заменены светильников 4x18Вт	шт	70
	<b>3. Сантехническое оборудование и отопление</b>		
3.1	<b>Система холодного и горячего водоснабжения</b>		
3.1.1	Прочистка фильтров перед коллекторами в этажных распределительных узлах	168 шт	2 раза в год
3.1.2	Прочистка фильтров перед насосами в ИТП Ду100мм	4 шт	1 раз в год
3.2	<b>Индивидуальный тепловой пункт</b>		
3.2.1	Заменен кран шаровой Ду1/2" ВР/ВР рычаг	шт	5
	<b>4. Обслуживание входных дверей, подъездов, автоматических запирающих устройств</b>		
4.1	Регламентные работы по техническому обслуживанию согласно утвержденного плана	выполнено	
4.2	Заменен доводчик на входной двери в парадную	шт	1
4.3	Отрегулирован доводчик на входной двери в парадную	шт	4
4.4	Отремонтирован доводчик на входной двери в парадную	шт	3

**3. Содержание общего имущества МКД**

№ п/п	Наименование работ	Период/Ед.изм	Выполнение/кол-во
<b>1</b>	<b>Содержание мест общего пользования</b>		
1.1	Мытье лестничных площадок и маршей, квартирных и лифтовых холлов 1-го этажа	ежедневно	выполнено
1.2	Мытье лестничных площадок и маршей, квартирных и лифтовых холлов выше 1-го этажа	1 раз в неделю	выполнено
1.3	Мытье пола кабины лифта и стен	ежедневно	выполнено
1.4	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков, этажных электрощитков	1 раз в неделю	выполнено
1.5	Мытье окон МОП	2 раза в год	выполнено
1.6	Уборка крыльца перед входом в парадную	ежедневно	выполнено
1.7	Чистка доски объявлений	1 раз в неделю	выполнено
<b>2</b>	<b>Уборка придомовой территории</b>		
2.1	<b>Холодный период года</b>		
2.1.1	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	6 раз в неделю	выполнено
2.1.2	сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	6 раз в неделю	выполнено

2.1.3	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	6 раз в неделю	выполнено
2.1.4	очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в неделю	выполнено
2.1.5	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5см	ежедневно	выполнено
2.1.6	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	ежедневно	выполнено
2.1.7	Очистка территории от наледи и льда	ежедневно	выполнено
2.1.8	Очистка фасада от снега и наледи с наружной стороны	по мере необходимости	выполнено
2.1.9	Посыпка тротуаров противогололедным составом	ежедневно	выполнено
2.1.10	Очистка урн от мусора	ежедневно	выполнено
2.1.11	Сдвигание свежевыпавшего снега и вывоз снега (уборка снегоуборочной техникой)	по мере необходимости	выполнено
2.2	<i>Теплый период года</i>		
2.2.1	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	6 раз в неделю	выполнено
2.2.2	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	6 раз в неделю	выполнено
2.2.3	подметание и уборка придомовой территории;	6 раз в неделю	выполнено
2.2.4	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	6 раз в неделю	выполнено
2.2.5	уборка и выкашивание газонов;	2 раза в год	выполнено
2.2.6	прочистка ливневой канализации;	2 раза в год	выполнено
2.2.7	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	6 раз в неделю	выполнено
2.2.8	Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки	выполнено
2.2.9	Поливка газонов, зеленых насаждений	по мере необходимости	выполнено
2.2.10	Уборка газонов	1 раз в сутки	выполнено
2.2.11	Очистка урн от мусора	ежедневно	выполнено
2.2.12	Промывка урн	1 раз в неделю	выполнено
2.2.13	Покос травы на газонах	2 раза в месяц	выполнено
2.2.14	Перекопка песка в песочнице на детской площадке	1 раз в неделю	выполнено
2.2.15	Мытье малых форм	1 раз в год	выполнено
	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:		
2.2.16	вывоз твердых бытовых отходов;	ежедневно	выполнено
2.2.17	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	не реже 1 раза в 6 месяцев	выполнено
2.2.18	прочистка ливневой канализации;	2 раза в год	выполнено
2.2.19	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	6 раз в неделю	выполнено
<b>3</b>	<b>Кровля, технический этаж, подвал</b>		
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
<b>4</b>	<b>Общие работы</b>		
4.1	Рассмотрено письменных заявлений от собственников	шт	20
4.2	Составлено актов по затоплениям и нарушениям	шт	6
4.3	Замена индивидуальных приборов учета водоснабжения с составлением актов первоначальных показаний	шт	15
4.4	Выполнено снятие показаний тепло-, водо-, электросчетчиков по жилым и нежилым помещениям	ежемесячно 848 приборов учета	
4.5	Выполнено снятие показаний общедомовых приборов учета по теплу, воде, электроэнергии	шт	6
4.6	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Круглосуточно	выполнено
4.7	Проведены комиссионные осмотры (обследования) здания, конструкций, элементов инженерных систем и оборудования для определения состояния, выявления неисправностей, принятия решений по срокам их устранения, ведение журналов регистрации результатов осмотра	2 раза в год	выполнено
4.8	Проведена проверка состояния приточно-вытяжных вентиляторов	2 раза в год	выполнено
4.9	Завезено песка в песочницы		1 тонна
4.10	Выполнена дератизация подвала	м2	1000
4.11	Восстановлена поврежденная собственниками временная обшивка лифтов	шт	2
4.12	Установлены таблички "Не курить"	шт	3
4.13	Проведена проверка состояния облицовки фасадов	12 раз в год	выполнено
4.14	Выполнен осмотр домовых знаков	2 раза в год	выполнено
4.15	Проведена очистка главного фасада дома от нанесенной грязи в уровне 1 этажа	м2	3
4.16	Выполнен ремонт водосточных труб	м/п	10
4.17	Проведена смазка механизмов малых архитектурных форм на детской площадке	шт	2
4.18	Отремонтирован инструмент дворника	шт	3
<b>5</b>	<b>Электрооборудование</b>		
5.1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Круглосуточно	выполнено
5.2	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, шитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года	выполнено
5.3	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год или по мере необходимости	выполнено

5.4	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год или по мере необходимости	выполнено
5.5	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц или по мере необходимости	выполнено
5.6	Контроль параметров сети, работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении. Осмотр и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц	выполнено
5.7	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений ( бесконтактным измерителем), маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ, проверка состояния предохранительных разъединителей, протяжка соединительных зажимов	2 раза в год	выполнено
5.8	Устранение неисправностей светодиодных светильников	по мере необходимости	выполнено
5.9	Замена/ремонт розеток, выключателей	по мере необходимости	выполнено
5.10	Осуществление мероприятий по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей	постоянно	выполнено
5.11	Утилизация ртуть - содержащих и энергосберегающих ламп	постоянно	выполнено
<b>6</b>	<b>Теплофикационное оборудование, горячее и холодное водоснабжение, отопление</b>		
6.1	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:		
6.1.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	непрерывно в рабочее время	выполнено
6.1.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	непрерывно в рабочее время	выполнено
6.1.3	контроль состояния, поверка и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц	выполнено
6.1.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости	выполнено
6.1.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости	выполнено
6.1.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости	выполнено
6.1.7	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости	выполнено
6.1.8	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно- строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости	выполнено
6.1.9	очистка и промывка водонапорных баков;	не реже 1 раза в год	выполнено
6.1.10	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	выполнено
6.2	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей	2 раза в неделю	выполнено
6.3	Осмотр мембранных баков, контроль давления в баках по манометру	1 раз в месяц	выполнено
6.4	Очистка фильтра рециркуляции ГВС	1 раз в месяц	выполнено
6.5	Проверка системы автоматизации и диспетчеризации	2 раза в год	выполнено
	<b>Система горячего и холодного водоснабжения</b>		
6.6	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры	1 раз в месяц	выполнено
6.7	Контроль работоспособности запорной арматуры, чистка фильтров в сан.тех.помещениях	1 раз в 3 месяца	выполнено
6.8	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы горячего и холодного водоснабжения, при необходимости ремонт/замена)	1 раз в год	выполнено
	<b>Система отопления</b>		
6.9	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, при необходимости устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц	выполнено
6.10	Контроль работоспособности запорной арматуры в сан.тех. Помещениях (включением, выключением)	1 раз в 3 месяца	выполнено
6.11	Осмотр мембранных баков, контроль давления в баках по манометру	1 раз в 3 месяца	выполнено
<b>7.</b>	<b>Водоснабжение, канализация</b>		
	<b>Насосная ХВС и водомерный узел</b>		
7.1	Внешний осмотр, проверка общего технического состояния и устранения видимых неисправностей	2 раза в неделю	выполнено
7.2	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств (реле давления, датчиков давления), обратных клапанов	1 раз в месяц	выполнено
7.3	Осмотр мембранных баков, контроль давления в баках по манометру	1 раз в месяц	выполнено
7.4	Проверка работоспособности составных частей (технологической, электротехнической, сигнализационной)	1 раз в месяц	выполнено
7.5	Проверка системы автоматизации и диспетчеризации	2 раза в год	выполнено
	<b>Трубопроводы удаления канализационных и ливневых стоков</b>		
7.6	Осмотр трубопроводов и фасонных частей на предмет целостности, при необходимости их восстановление	2 раза в год	выполнено

7.7	Проверка лежаков и выпусков канализации на предмет засоров, при необходимости очистка	2 раза в месяц	выполнено
7.8	Осмотр колодцев, при необходимости их очистка	1 раз в месяц	выполнено
7.9	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	выполнено
8.	<b>Система вентиляции</b>		
8.1	Проверка работоспособности общеобменной вентиляции в квартирах	шт	8
9.	<b>Лифтовое хозяйство</b>		
9.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
9.2	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно	выполнено
9.3	организация проведения осмотров, технического обслуживания и текущего ремонта лифта (лифтов);	1 раз в месяц	выполнено
9.4	обеспечение проведения аварийного ремонта лифта (лифтов);	по мере необходимости в течение суток	выполнено
9.5	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год	выполнено
9.6	Подготовка лифтов к ежегодному техническому освидетельствованию в соответствии с ТР ТС, заключение договора на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов	1 раз в год	выполнено
9.7	Контроль за работой лифтового оборудования	1 раз в день	выполнено
9.8	Страхование лифтов	1 раз в год	выполнено
9.9	Технический осмотр лифтов	1 раз в 2 месяца	выполнено
9.10	Осуществление контроля за работой специализированных организаций и подписание актов выполненных работ	ежемесячно	выполнено
9.11	Произведена замена роликов привода двери кабины лифта и этажных дверей лифта	23 шт	выполнено
<b>4. Управление многоквартирным домом</b>			
№п/п	Наименование работ	Период./ед.изм.	Выполнение/кол-во
1.	<b>Аварийно-диспетчерская служба:</b>		
	Принято и отработано заявок всего по дому, в т.ч.	шт	336
1.1	общестроительных	шт	39
1.2	сантехнических	шт	170
1.3	электрических	шт	94
1.4	подрядными организациями (лифты, домофоны и т.п.)	шт	33
2.	<b>Паспортная служба:</b>		
2.1	зарегистрировано граждан по месту жительства	чел	43
2.2	снято с регистрационного учета	чел	4
2.3	выдано справок	шт	59
3.	<b>Бухгалтерская служба:</b>		
3.1	Открыто лицевых счетов	шт	34
3.2	Начислено квитанций за ЖКУ по лицевым счетам	ежемесячно	212