

Утверждаю
Генеральный директор
«Городская управляющая компания»
А.В. Макаров
«25» марта 2019 г.



Общество с ограниченной ответственностью

«Городская управляющая компания»

ОТЧЕТ

О проделанной работе в 2018 году

по управлению многоквартирным домом

по адресу:

Московская область, г. Долгопрудный,

ул. Лихачевский проспект,

дом 70, корпус 2.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основание, цели и задачи, основные нормативные и правовые документы. 3-4 стр.
2. Перечень работ по содержанию жилых домов. 5-6 стр.
3. Перечень работ по текущему ремонту жилого дома. 6-8 стр.
4. Виды работ выполненных ООО «Городская Управляющая компания» по содержанию и текущему ремонту жилого фонда. 8-24 стр.
5. Работы по содержанию жилищного фонда и обеспечению комфортных условий проживания населения 24-27 стр.
6. Контроль и надзор за деятельностью управляющей компании. 27 стр.
7. Мероприятия по своевременной оплате задолженности. 27 стр.
8. Краткая характеристика дома. 27-28 стр.
9. План работ по благоустройству 28 стр.

I. Основание, цели и задачи, основные нормативные и правовые документы.

Выполнения отчета осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Отчет составлен на основании фактически выполненных работ на жилых домах за прошедший год, а также данных бухгалтерского учета.

Работы по выполнению отчета проводятся с целью предоставления информации собственниками помещений жилых домов, расположенных в микрорайоне «Центральный», г. Долгопрудный, Московской области, управляющей компанией ООО «Городская управляющая компания».

Целями отчета также является предоставление информации об обеспечении благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах.

В рамках отчета освещаются следующие вопросы:

Анализируется исходная информация об уровне благоустройства, конструктивных и технических параметрах многоквартирного дома;

Предоставляется перечень фактически выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также по обеспечению комфортных условий проживания жителей.

Предоставляется перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества, состав и периодичность проведения работ в многоквартирных домах за 2018 год.

Предоставляется финансово-хозяйственный отчет деятельности ООО «Городская управляющая компания» за 2018 год.

При составлении отчета управляющая компания руководствовалась законодательными и нормативными документами:

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ).

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ).

Налоговый кодекс Российской Федерации.

Трудовой кодекс Российской Федерации.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденные Правительством РФ:

а) постановление № 491 от 13.08.2006 г.

в) постановление № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Настоящий отчет основывается на характеристике многоквартирного дома:

На вводах в дома установлены общедомовые приборы учета;

Теплоснабжение осуществляется автономным источником тепло-газовой котельной;

Поставку и транспортировку газа осуществляют специализированные организации ООО «Газпром межрегионгаз Москва» и Филиал «Красногорскмежрайгаз» ГУП «Мособлгаз» соответственно;

Поставку электроэнергии осуществляет специализированная организация ОАО «Мосэнергосбыт»;

Водоснабжение и водоотведение осуществляется специализированной организацией МУП «Инженерные сети»;

Лифты работают круглосуточно под управлением штата диспетчеров ООО «Городская управляющая компания» и обслуживаются ООО «Специализированная организация по эксплуатации лифтового хозяйства «ДОЛЛИФТ»»;

Безопасность проживающих жителей обеспечивается системами противопожарной защиты, электронными запирающими устройствами (домофонами), а также работой консьержей;

Численность лицевого счетов составляет: 4 294;

На декабрь 2018 года в управление ООО «Городская управляющая компания» находится 12 жилых домов, общей площадью 331 443,80 кв.м. в том числе 246 090,00 кв.м. оплачиваемая

II. Перечень работ по содержанию жилого дома.

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
3. Проверка заземления оболочки электрических кабелей, замеры сопротивления изоляции проводов и др.
4. Устранение незначительных неисправностей в системах электрических устройств (смена перегоревших электроламп в местах общедомового имущества, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
5. Прочистка канализационных лежаков.
6. Проверка исправности канализационных вытяжек.
7. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (осмотр и очистка вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, разборка, и другие виды работ).
8. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (устранение течи в трубопроводах, регулировка трехходовых кранов, очистка от накипи запорной арматуры, мелкий ремонт теплоизоляции, набивка сальников, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантузов, регулирующих кранов, задвижек, компенсаторов, вентилях и др.).

Работы выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Консервация системы отопления.
2. Косметический ремонт входных групп.
3. Ремонт отмостки.
4. Благоустройство территории и детских площадок.
5. Устройство поливочных систем.

Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Ремонт и регулировка и испытание систем центрального отопления.
2. Испытание внутренней системы отопления, а также теплотрассы давлением до 10 кг/кв.см.
3. Ревизия отопительных приборов индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), котельных.
4. Чистка грязевиков и сетчатых фильтров тепловых узлов в ИТП от отложений.
5. Промывка системы горячего водоснабжения.
6. Испытание системы горячего водоснабжения на давление на давление Рраб. +0,5 кг/кв.см., но не более 10 кг/кв.см.
7. Испытание распределительных узлов на давление не менее 10 кг/кв.см.
8. Ревизия и/или замена запорных устройств, установленных на трубопроводах, стояках отопления и горячего водоснабжения.
9. Проверка герметизации тепловых вводов в доме и в случае необходимости их герметизации.
10. Восстановление тепловой изоляции разводящих трубопроводов внутридомовой системы.
11. Утепление трубопровода в чердачных и подвальных помещениях.
12. Изготовление новых и ремонт существующих переходных мостиков в подвалах.
13. Утепление дверных и оконных проемов.
14. Замена разбитых стекол окон и дверей.
15. Ремонт и укрепление дверей.
16. Установка доводчиков и пружин на двери.

III. Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома:

1. Центральное отопление:
Проведение профилактических работ, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления.
2. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

Промывка системы горячего водоснабжения реагентами, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения.

3. Электроснабжение и электротехнические устройства:

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

4. Вентиляция:

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

5. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и частичная покраска фасадов, ремонт входных групп.

6. Внутренняя отделка:

Восстановление отделки стен, потолков, полов в подъездах и других общедомовых помещений.

7. Оконные и дверные заполнения:

Смена и восстановление отдельных элементов и заполнения.

8. Специальные общедомовые технические устройства:

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными организациями по договору подряда с управляющей компанией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами изготовителями, либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

9. Внешнее благоустройство:

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений, контейнерных площадок, тротуаров, проездов.

Работы выполняемые при проведении осмотра инженерных сетей многоквартирного дома.

1. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
2. Укрепление трубопровода.
3. Уплотнение сгонов.
4. Прочистка внутренней канализации.
5. Проверка канализационных вытяжек.
6. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Проверка наличие тяги в вентиляционных каналах.
9. Смена перегоревших электроламп.
10. Смена или исправление штепсельных розеток и выключателей.

Прочие работы.

1. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
2. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерного оборудования.
4. Регулировка и наладка вентиляции.
5. Уборка и очистка придомовой территории.
6. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д.
8. Уборка и вывоз мусора.
9. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениям.

IV. Виды работ выполняемые ООО «Городская управляющая компания» по содержанию и текущему ремонту жилого фонда.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 70 корпус 2 по ул. Лихачевский проспект,

| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг |
|----------------------------|---|
|----------------------------|---|

| | | |
|--|--|-------------------------------------|
| <p>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</p> | | |
| <p>1.Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p> | | |
| <p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами.</p> | | <p>2 раза в год</p> |
| <p>при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. Устранение выявленных нарушений</p> | | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>2.Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</p> | | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| <p>проверка температурно- влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.</p> | <p>1 раз в неделю</p> |
| <p>Устранение выявленных неисправностей.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</p> | |
| <p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стен</p> | <p>2 раза в год</p> |
| <p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>4.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> | |
| <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя</p> | <p>2 раза в год</p> |

| | |
|--|-------------------------------------|
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>5.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</p> | |
| <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> | <p>2 раза в год</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>6.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> | |
| <p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне,</p> | <p>2 раза в год</p> |

| | | |
|--|--|------------------------------|
| оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками | | |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | по мере необходимости |
| 7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: | | |
| <p>проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в</p> | | 2 раза в год |

| | |
|---|-------------------------------------|
| <p>технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.</p> | |
| <p>В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> | |
| <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> | <p>2 раза в год</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> | <p>2 раза в год</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> | |
| <p>выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> | <p>ежедневно</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ</p> | <p>по мере необходимости</p> |

| | | | |
|--|--|------------------------------|--|
| (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | | |
| 11.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов: | | | |
| проверка состояния внутренней отделки. | | 2 раза в год | |
| При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | | по мере необходимости | |
| 12.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: | | | |
| проверка состояния основания; | | 2 раза в год | |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | по мере необходимости | |
| 13.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений (в т.ч. запирающих устройств), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: | | | |
| проверка целостности оконных и дверных заполнений (в т.ч. запирающих устройств), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | | 2 раза в год | |
| а при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В | | по мере необходимости | |

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| <p>остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | | |
| <p>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> | | |
| <p>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:</p> | | |
| <p>проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;</p> | <p>ежедневно</p> | |
| <p>при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> | |
| <p>15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</p> | | |
| <p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;</p> | <p>2 раза в год</p> | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| <p>проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;</p> | <p>1 раз в год</p> |
| <p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</p> | <p>2 раза в год</p> |
| <p>проверка исправности, техническое обслуживание, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</p> | <p>1 раз в год</p> |
| <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>по мере необходимости</p> |
| <p>16.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания котельных, входящих в состав общего имущества, индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (ВНС) в многоквартирных домах:</p> | |

| | | |
|---|--|------------------------------|
| <p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ в котельных, входящих в состав общего имущества, на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках (ВНС) в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p> | | круглосуточно |
| <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | | по мере необходимости |
| <p>17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p> | | |
| <p>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</p> | | круглосуточно |

| | |
|--|--|
| <p>на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p> | |
| <p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков.</p> | <p>по мере необходимости, но не реже 1 раза в год</p> |
| <p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, очистка и промывка водонапорных баков</p> | <p>1 раз в год</p> |
| <p>18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> | |
| <p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных</p> | <p>1 раз в год</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно- коррозионных отложений.</p> | | |
| <p>19.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, АСКУЭ, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p> | | |
| <p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)</p> | | 1 раз в год |
| <p>замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> | | 1 раз в год |
| <p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, АСКУЭ, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.</p> | | ТО ежедневно,ремонт- по мере необходимости |
| <p>20.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> | | |

| | |
|--|---|
| организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; | круглосуточно |
| обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов); | ежедневно |
| обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); | круглосуточно |
| обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, ремонт лифта (лифтов); | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме | |
| 21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: | |
| сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | Сухая ежедневно с 1 по 3 этаж; 2 раза в неделю с 3-го этажа и выше, влажная 2 раза в месяц |
| влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); | 2 раза в год |
| проведение дератизации: | 1 раз в месяц |
| дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | 2 раза в год и по мере необходимости |

| | |
|---|---|
| <p>22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период:</p> | |
| <p>очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;</p> | <p>не позднее 3 часов после начала снегопада</p> |
| <p>сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;</p> | <p>не позднее 3 часов после начала снегопада</p> |
| <p>очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.</p> | <p>5 раз в неделю</p> |
| <p>23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</p> | |
| <p>подметание и уборка придомовой территории; уборка газонов;</p> | <p>5 раз в неделю</p> |
| <p>содержание элементов благоустройства на придомовой территории (малые формы, скамейки и прочее);</p> | <p>5 раз в неделю</p> |
| <p>очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на</p> | <p>5 раз в неделю</p> |

| | |
|---|-----------------------|
| территории общего имущества многоквартирного дома; | |
| полив газонов; | 50 раз в год |
| выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; | 3 раза в год |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка. | 5 раз в неделю |
| 24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов: | |
| незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; 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. | ежедневно |
| 25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | 2 раза в год |
| 26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме: | круглосуточно |

**Перечень дополнительных работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме 70 корпус 2 по ул. Лихачевский проспект**

1. Дежурный по подъезду, консьерж. Ставка оплаты работы консьержа 300 руб. в месяц с квартиры.
2. Домофон – 30 рублей с квартиры в месяц.

V. Работы по содержанию жилищного фонда и обеспечению комфортных условий проживания населения.

**Перечень работ и услуг выполненных
по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме 70 корпус 2 по ул. Лихачевский проспект,
г. Долгопрудный 2018 г.**

| Наименование работ | Отчет |
|--|---------------------------|
| 1 Проведение профилактических осмотров | Выполнено |
| 2. Проведение поквартирных осмотров с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно-строительных работ | Выполнено |
| 3. Герметизация межпанельных швов, ремонт кровли | Выполнено июнь |
| 4. Покраска дверей | Выполнено август-сентябрь |
| 5. Окрашено урн | Выполнено май-июнь |
| 6. Ямочный ремонт асфальтового покрытия. | Выполнено |

| | |
|--|----------------------------|
| 7. Проверка работоспособности вентиляционных каналов. | Выполнено |
| 8. Окраска и ремонт газонных ограждений, контейнеров, контейнерной площадки, столбиков, скамеек. | Выполнено май-июнь |
| 9. Работы по благоустройству дома: завоз грунта, песка, посадка деревьев, кустов, цветов, ремонт входных групп, покраска цоколя, установка полусфер. | Выполнено |
| 10. Обеспечение и контроль работы круглосуточной дежурной службы (диспетчер, слесарь, электрик) | Выполнено |
| 11. Очистка мест общего пользования от строительного мусора. | Выполняется постоянно |
| 12. Обучение и аттестация сотрудников: а) по охране труда и техники безопасности; б) по пожарно-техническому минимуму; в) по «Правилам технической эксплуатации электроустановок». | Выполнено согласно графику |
| 13 Задолженность по коммунальным платежам на 31.12. 2018 году составляет | 4 651 540,11 руб. |
| 14. Начисления по действующим тарифам на основании правоустанавливающим документам; распечатка квитанций; предоставление данных в управление социальной защиты по льготникам и отдел субсидий по малоимущим; выдача справок; расчет и перерасчет по заявлениям; прием населения; обработка и внесение изменений в программу по лицевым счетам. | Выполнено |
| 15. Работа с ФМС. | Выполнено |
| 16. Устранение засоров на наружных сетях канализации. | Выполнено |
| 17. Промывка и ревизия внутридомовой системы канализации (лежаки). | Выполнено |

| | |
|---|-----------|
| 18. Замена запорной арматуры . | Выполнено |
| 19. Гидропромывка системы отопления. | Выполнено |
| 20. Регулировка систем автоматики котельной: Горячего водоснабжения; Отопления. | Выполнено |
| 21. Проведение сварочных работ по обвязки прямого и обратного трубопровода для дополнительной промывки системы горячего водоснабжения домов. | Выполнено |
| 22. Аварийные работы по устранению течей. | Выполнено |
| 23. Ликвидация протечек. | Выполнено |
| 24. Настройка системы пожарной сигнализации, ревизия клапанов дымоудаления в жилых домов. | Выполнено |
| 25. Восстановление электропитания системы дымоудаления. | Выполнено |
| 26. Регламентные работы системы автоматизации дымоудаления. | Выполнено |
| 27. Ревизия систем оповещения о пожаре (звуковое). | Выполнено |
| 28. Ревизия общедомовых датчиков противопожарной сигнализации, прочистка их от пыли и замена. | Выполнено |
| 29. Очистка подвалов дома от мусора | Выполнено |
| 31. Остекления мест общего пользования | Выполнено |

| | |
|--|-----------|
| 32. Установка доводчиков, пружин, ручек, петель на дверях мест общего пользования. | Выполнено |
| 33. Рихтовка и выправление дверей. | Выполнено |
| 34. Укрепление дверных коробок в местах общего пользования. | Выполнено |
| 35. Замена замков, личинок, проушин. | Выполнено |

VI. Контроль и надзор за деятельностью управляющей компании осуществляется со стороны.

1. Государственной жилищной инспекцией Московской области.
2. Прокуратурой.
3. Территориальным отделом управления Роспотребнадзора.
4. Администрацией городского округа г. Долгопрудный.
5. Административно-технической инспекцией.
6. Полицией (участковый уполномоченный).
7. Пожарной инспекцией.
8. Различными городскими общественными комиссиями в рамках подготовки к эксплуатации многоквартирных домов в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

VII. Мероприятия по своевременной оплате задолженности.

1. Готовятся и подаются материалы для обращения в суд.
2. Отключается энерго-обеспечение в нежилых помещениях.
3. Направляются письменные уведомления с просьбой погасить задолженность.
4. Оповещение неплательщиков по телефонам.

VIII. Краткая характеристика дома № 70, кор. 2, Лихачевский проспект .

| | |
|--------------------------------|---|
| Дата заселения | 2009 год. |
| Общая площадь дома | 18 849,30 кв.м. в том числе: жилые помещения – 13 139,50 кв.м и нежилые помещения 714,7 кв.м. |
| Количество этажей | 17 |
| Количество лифтов | 8 |
| Количество квартир | 256 |
| Фундамент | железобетонный |
| Стены, перегородки, перекрытия | железобетонные |
| Крыша | рулонная |
| Полы | бетонные |

IV. План работ по благоустройству.

| | | |
|--|-------------|---|
| Высадка деревьев, кустарников, цветов, завоз плодородного грунта, песка. | Май-июнь | За счет средств по статье содержание и ремонт |
| ремонт подъездов | 2019 год | За счет средств по статье содержание и ремонт |
| герметизация межпанельных швов, | Апрель-июнь | За счет средств по статье содержание и ремонт |
| Покраска столбиков, ограждения, покраска урн, скамеек, | Апрель-июнь | За счет средств по статье содержание и ремонт |

ОТЧЕТ о работе ООО "Городская Управляющая Компания" по договору управления многоквартирным домом за 2018 г.

д. № 70 кор.2. Лихачевский пресект
% сбора в 2018 году

96.11%

| | | | | | | | | |
|---|----------------------|---------------------------|---|--|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Работа | Начислено (руб) | Собрано (руб) (Всего) | Собрано по текущим платежам 88.9 % | Собрано по работе с должниками 7.21 % | Оплачено поставщикам за оказанные услуги за отчетный период (руб) | остаток средств 2018 год | остаток средств 2017 год | ИТОГО в руб. |
| Содержание и ремонт жилого помещения | 7 549 041.53 | 7 260 284.81 | 6 454 393.20 | 805 891.61 | 7 549 041.53 | -288 756.72 | -2 355 669.39 | -2 644 426.11 |
| Коммунальные услуги | | | | | | | | |
| (отопление; подогрев воды) | 3 044 298.49 | 2 903 732.34 | 2 581 418.05 | 322 314.29 | 3 044 298.49 | -140 566.15 | -655 826.33 | -796 392.48 |
| (водоснабж.: водопотребление) | 2 397 782.51 | 2 326 467.63 | 2 068 229.72 | 258 237.91 | 2 397 782.51 | -71 314.88 | -770 068.14 | -841 383.02 |
| (электроэнергия) | 387 818.62 | 350 190.01 | 311 318.92 | 38 871.09 | 387 818.62 | -37 628.61 | -17 531.33 | -55 159.94 |
| Дополнительные услуги | | | | | | | | |
| Консьерж | 776 444.08 | 763 443.99 | 678 701.71 | 84 742.28 | 776 444.08 | -13 000.09 | -290 040.28 | -314 178.56 |
| Антенна | 195 330.00 | 188 029.84 | 167 158.53 | 20 871.31 | 195 330.00 | -7 300.16 | | |
| Заправляющее устройство | 92 160.00 | 88 321.97 | 78 518.23 | 9 803.74 | 92 160.00 | -3 838.03 | | |
| Итого по дому | 14 442 875.23 | 13 880 470.59 | 12 339 738.35 | 1 540 732.24 | 14 442 875.23 | -562 404.64 | -4 089 135.47 | -4 651 540.11 |

Примечание: средства собраны за найм перечислены в бюджет города

Накопительная задолженность населения на 31.12.2018 год -4 651 540.11

Оплата интернет провайдеров за 2018 год 127 579.83