«УТВЕРЖДЕНО»
Генеральный директор
ООО «Управляющая компания
«Наш дом - Кудрово»

_____Юпатов А.В.
«14» «_____» 2017г.

ОТЧЕТ

ООО «Управляющая компания «Наш дом - Кудрово»
о выполненных работах и оказанных услугах по управлению жилым домом со встроенными помещениями
по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Заневское Г.П., дер. Кудрово, пр. Строителей д.6
за период с 01.01.2016 года по 31.12.2016 года

Оказание коммунальных услуг управляющая компания осуществляла в соответствии со следующими договорами		
1	Дог. № 47-КС-0131 от 01.03. 2015г. жил. Дог. №78-С-4432 от 01.03.2015г. нежил	Газоснабжение
2	ООО "КУДРОВО-ГРАД» дог. 01/04/16-Стр6-В от 01.04.2016	Холодное водоснабжение
3	ООО "КУДРОВО-ГРАД» дог. 01/04/16-Стр6-К от 01.04.2016	Водоотведение
4	ООО РКС-ЭНЕРГО дог. № 91055 от 01.08.2016 Кашт,3 и Строит,6	Электроснабжение

Оказание жилищных услуг управляющая компания осуществляла в соответствии со следующими договорами		
1	ООО «Эрмис» дог. 060 от 29.03.2016	Лифты
2	ООО «Спецтранс Янино», дог. 13 от 01.04.2016	Мусор
3	ИП Ретивый Н.Н дог. 18/01-16-83 от 18.01.2016	Электрообсл-е
4	ИП Ретивый Н.Н дог. 18/01-16-82 от 18.01.2016	Сантехобслуж-е
5	ИП Ретивый Н.Н дог. 01/03-16-92 от 01.03.2016	Аварийка
6	ИП Ретивый Н.Н дог. от 01.11.2016	Теплотехник
7	ООО Магия чистоты дог. АК469 от 01.12.2016	Ковры в парадных
8	ООО СВЯЗЬМОНТАЖ дог. № 2295/С6/ЛО от 01.04.2016	Антенны
9	ООО ИНФОТЕХ дог. Р-НашДом-Стр6 от 01.04.2016	Радиоточки
10	ООО СВЯЗЬЭЛЕКТРОМОНТАЖ дог3/Строитиелей,6/ОДС от 15.06.2016	АППЗ, ОДС
11	ООО «Энергогазмонтаж» Договор № ТО 02/16-Г от 01.03.2016 Договор № ТО 03/16-Г от 01.03.2016	ТО котельных
12	ООО «1 служба спасения» Дог. №01/03/16-С/6 от 01.03.2016г.	Обеспечение безопасн. ОПО

Работы выполненные Управляющей компанией согласно договора управления домом

№ п/п	Наименование работ	план	Отметка о выполнении плана
1.	Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч:		Выполнено
1.1	Работы выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.:		Выполнено
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	2 раза в год	
1.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:		Выполнено
	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 стенами, неисправности водоотводящих устройств Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	2 раза в год	
	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:		Выполнено

	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия	2 раза в год	
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.:		Выполнено
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	2 раза в год	
	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона		
	Контроль состояния металлических закладных деталей		
	При выявлении повреждений и нарушений - составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.:		Выполнено
	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне	2 раза в год	
	При выявления повреждений и нарушений - составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:		Выполнено

	Проверка кровли на отсутствие протечек Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год	
	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий 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 технических помещениях металлических деталей	По мере необходимости	
	При выявлении нарушений приводящим к протечкам - незамедлительное их выполнение. В остальных случаях выявления повреждений и нарушений - составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:		Выполнено
	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	2 раза в год	
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:		Выполнено
	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) Контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости	

	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год	
	При выявления повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	По мере необходимости	
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.:		Выполнено
	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	2 раза в год	
	Проверка звукоизоляции и огнезащиты		
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. 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	
	При выявления повреждений и нарушений - разработка плана мероприятий восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженернотехнического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.:		Выполнено
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов, в т.ч.:		-
	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц	
	Незамедлительное устранение засоров при выявлении	По мере необходимости	
	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в неделю	
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и	

		нарушений	
2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления, в т.ч.:		Выполнено
	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в месяц	
	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в год	
	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	1 раз в год	
	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год	
2.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):		Выполнено
	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, водоподкачках	2 раза в год	
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Постоянно	
	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	2 раза в год	
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	
	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	2 раза в год	
	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год	
	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости	
	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипнокоррозионных отложений При выявлении повреждений - разработка плана восстановительных работ	1 раз в год По результатам выявленных повреждений и нарушений	
	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:		
	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)	2 раза в год	
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к	Постоянно	

	восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем		
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2 раза в год	
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	2 раза в год	
	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости	
	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, локальных очистных сооружений и дворовой канализации	2 раза в год	
	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	После проведения ремонтных работ 1 раз в год	
2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, в т.ч.:		Выполнено
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год	
	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год	
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	4 раза в год	
	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	2 раза в год	
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем газового оборудования (обслуживание 2х газовых котельных), в т.ч.:		Выполнено
	Организация проверки состояния системы газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в месяц	
	Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений	Постоянно	
	При выявлении нарушений и неисправностей - организация работ по их устранению	По мере необходимости	
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов, в т.ч.:		Выполнено
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Постоянно	
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов	Ежемесячно	

	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	По мере необходимости	
	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год	
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, в т.ч.:		
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в т.ч.:		Выполнено
	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, в т.ч.:		
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	
	Мытье пола кабины лифта	ежедневно	
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних	2 раза в месяц	
	трех этажей		
	Мытье лестничных площадок и маршей выше	2 раза в месяц	
	третьего этажа		
	Обметание пыли с потолков	2 раза в год	
	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен	1 раз в год	
	дверей, доводчиков, дверных ручек		
	Мытье окон	2 раза в год	
	Очистка систем защиты от грязи (металлических		
	решеток, ячеистых покрытий, приямков,	1 раз в неделю	
	текстильных матов)		
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений	4 раза в год	
	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с		
3.2	элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания		Выполнено
	и эксплуатации этого дома , в т.ч.:		
	В холодный период года		
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных	1 раз в сутки	

	гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5	во время	
	см	гололеда	
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка	3 раза в сутки	
	придомовой территории от снега и льда при	в дни	
	наличии колейности свыше 5 см	снегопада	
	Очистка придомовой территории от снега	1 раз в сутки в	
	наносного происхождения (или подметание такой	дни без	
	территории, свободной от снежного покрова	снегопада	
		1 раз в трое	
	Очистка придомовой территории от наледи и льда	суток во время	
		гололеда	
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных	1 раз в сутки	
	площадок, расположенных на придомовой		
	территории общего имущества		
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в месяц	
	В теплый период года		
	Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в двое суток	
	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества	1 раз в сутки	
	Уборка и выкашивание газонов	2 раза в сезон	
	Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости	
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в месяц	
3.3	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов, в т.ч.:		Выполнено
	Незамедлительный вывоз твердых коммунальных отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	Ежедневно	
3.4	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	Выполнено
3.5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	По мере поступления заявок	Выполнено

4	Управление многоквартирным домом		Выполнено
5	Уборка подвального помещения	1 раз в месяц	Выполнено
6	Влажная протирка пыли с колпаков светильников в помещениях общего пользования	4 раза в месяц	Выполнено
7	Влажная протирка пыли подоконников в помещениях общего пользования	4 раза в месяц	Выполнено
8	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	1 раз в месяц	Выполнено
9	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	Выполнено
10	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	19 раз в месяц	Выполнено
11	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц	Выполнено
12	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год	Выполнено
13	Проверка исправности канализационных вытяжек	4 раза в год	Выполнено
14	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 раза в год	Выполнено
15	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	10 раз в год	Выполнено
16	Осмотр внутриквартирных устройств системы отопления	1 раз в год	Выполнено
17	Осмотр устройства системы отопления в подвальном помещении	1 раз в год	Выполнено
18	Уборка газонов в теплый период года	1 раз в двое суток	Выполнено
20	Подготовка здания к праздникам	3 раза в год	Выполнено

Работы, выполненные Управляющей компанией в рамках обслуживания общего имущества многоквартирного дома:

Сантехнические работы

№ п/п	Наименование работ	Кол-во
1	Прочистка фильтров в коллекторах	962 шт.
2	Снятие показаний квартирных ХВС и ГВС, СО	34632 шт.
3	Замена счетчиков ХВС и ГВС	6шт
4	Аварийные работы	162шт.
5	Устранение протечек в коллекторах (подтяжка американок)	146шт.
6	Работа по заявкам жильцов	783шт.

Электрика

№ п/п	Наименование работ	Кол-во
2	Восстановление освещения в ИТП	2 ИТП
3	Замена ламп уличного освещения	138шт.

4	Устранение коротких замыканий в кварт.холлах, пожарных маршей (в патронах).	150шт.
5	Замена ламп накаливания на светодиодные МОП	64 шт.
6	Устранение перекоса фаз в парадных	8 шт
8	Вкл, Отк вводных автоматов ЭЩ	235 раз
9	Работа по заявкам жильцов	518 шт.
Столярно-плотницкие работы		
№ п/п	**Наименование работ**	**Кол-во**
2	Ремонт дверей / смазка дверей	402 шт./598шт.
3	Ремонт, замена и регулировка доводчиков	320шт/416шт.
4	Установка полусфер	64 шт.
5	Ремонт ручек на входных дверях	68 шт.
6	Замена остекления в дверях	23 шт.
7	Установка парковочных ограничителей	2 шт.
8	Ремонт потолочной плитки(установка смещенных плиток)	312 шт.
9	Ремонт инвентаря дворников (совки ,щетки, грабли ,лопаты)	14шт
10	Снятие заглушек с пожарных датчиков	600шт.
	Иные работы	
1	Изготовление магнитных ключей, ремонт СКУД	189 шт.
2	Покос травы	4 раза
3	Посадка цветов в вазоны	1 раз
4	Уход за деревьями и кустарниками (обрезка, прополка, культивация приствольных кругов)	2 раза

Управляющая компания выполняет работы и оказывает услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с периодичностью, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003 г. N 170 в соответствии с требованиями, установленными Минимальным перечнем услуг и работ, утвержденным Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 и договором управления.

Главный инженер С.Ю. Никоноров