

**Отчет ООО «СМАЙЛ»**  
**по Договору управления МКД № 7 ТСЖ от 30.04.2009г.**  
**ТСЖ «СПб, Индустриальный проспект, дом 28 » за 2018г.**

ООО «СМАЙЛ» Свидетельство о государственной регистрации (ОГРН) № №1027801574173 от 18.12.2002г. выдано ИМРФ по налогам и сборам по Выборгскому р-ну.  
Юридический и фактический адрес: 195027, г. СПб, пр. Среднеохтинский д. 48 литер А, пом. 1-Н.  
Контактные телефоны: приемная: 227-84-35, АДС: 227-57-67 (круглосуточно)  
Официальный сайт – [oosmail.ru](http://oosmail.ru) , адрес эл.почты – [Smile-stroy@yandex.ru](mailto:Smile-stroy@yandex.ru)  
Режим работы: с 9:00 до 17:00 часов, без перерыва на обед

ООО «СМАЙЛ» выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, услуги по управлению МКД и услуги по обеспечению поставки в МКД коммунальных ресурсов.

## 1. Управление МКД

В услугу Управление учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, начисления на оплату труда, канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ и оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, по организации финансово-хозяйственной деятельности, включая обеспечение банковского обслуживания, ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности; охрану, работы по раскрытию информации в соответствии с требованиями, установленными «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления...», а также другие затраты.

## 2. Содержание общего имущества МКД

### 2.1. Технические осмотры

2.1.1 Осмотр конструктивных элементов жилого дома (кровли, фундамента, фасада), технических помещений общего пользования; состояния благоустройства, с оформлением актов сезонных осмотров с рекомендациями по содержанию и ремонту.

2.1.2. Осмотр, планово-профилактическая ревизия с составлением планов мероприятий по текущим ремонтам: - системы холодного водоснабжения и канализации; - системы отопления и горячего водоснабжения, канализации.

2.1.3. Осмотр и профилактическая ревизия с составлением планов мероприятий по текущим ремонтам: электрического оборудования общего назначения, установленного:

- в ГРЩ, в местах общего пользования, на чердаках, в подвалах, на фасаде здания (осветительные приборы, установленные на высоте не более 4-х метров);

При осмотрах производится устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах ц/о; гвс ; хвс (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)

При осмотрах производится устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.) Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, ежемесячные профилактические дезинфекционные работы).

### 2.3. Услуги аварийного обслуживания

#### 2.3.1. Санитарно-технического оборудования общего назначения:

- устранение течей в системах водоснабжения, канализации, отопления, приводящих к затоплению или повреждению помещений, а также к нарушению функционирования



инженерных систем жилого дома в целом следующими методами:

- установка хомутов на аварийном участке трубопровода (длина участка не превышает диаметра проходного сечения трубопровода);
- отключение аварийного участка и слив воды из него, для локализации аварии или для проведения последующих ремонтных работ;
- набивка сальников запорной и регулирующей арматуры, установленной на общедомовых линиях;
- отключение неисправных внутриквартирных сантехнических приборов; устранение засоров внутридомовой системы канализации через ревизии и прочистки вручную с помощью троса в местах общего пользования (кроме случая, когда для ликвидации засора необходимо применение специальной техники);
- включение системы холодного водоснабжения (по временной или постоянной схеме) после проведения ремонта и проверки её работоспособности;
- включение системы отопления и выпуск воздуха из неё после проведения аварийно- ремонтных работ, запуск системы в эксплуатацию по временной или постоянной схеме и проверка циркуляции теплоносителя.

### 2.3.2. Электрооборудования общего назначения:

- включение рубильников и автоматов;
- зачистка контактов и присоединение проводов;
- устройство временного освещения;
- устройство временных обводных воздушных линий для подключения обесточенных потребителей (в случае, если это не противоречит «Правилам устройств электроустановок» и «Правилам эксплуатации электроустановок потребителей») и при обеспечении Заказчиком необходимыми материалами;
- устранение короткого замыкания.

### Услуги по заявочному ремонту

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов (течь подводки к радиатору, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, устранение течи присоединения санитарных приборов, устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по вине проживающих, подчеканка раструбов).

В летний период 2018г. произведены своевременные мероприятия по подготовке дома к эксплуатации в зимний период 2018-2019г., и предъявление МКД ресурсоснабжающим и контролирующим организациям г. СПб - (ГУП «Водоканал», ГУП ТЭК, ОАО «ПСК» - Отчет МВК в Администрации Красногвардейского района.

### 2.4. Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации

#### Весеннее – летний период

1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.

#### Осенне-зимний период

1. Ремонт дверей, установка пружин
2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
5. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
6. Консервация поливочных систем.
7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
8. Плотницкие работы (ремонт дверных блоков)

По состоянию на 31.12.2018 г. всего на АДС ООО «СМАЙЛ» поступило и было отработано 476 заявок, из них на сантехнические работы - 321; электротехнические работы – 90; содержание и ремонт общедомового имущества - 65 .



**Работы по текущему ремонту МКД**

<b>Плановые начисления по статье текущий ремонт на 2018 г.</b>		<b>785381,18</b>
<b>Перерасход по статье текущий ремонт за 2017гг.</b>		<b>461875,58</b>
<b>Итого на текущий ремонт 2018 г.</b>		<b>323505,60</b>
<b>№ п/п</b>	<b>вид работ</b>	<b>стоимость</b>
<b>Запланированный ремонт</b>		
1	Ремонт дверных полотен и ремонт стен(граффити) в 1,2,3 подъездах	18268,97
2	Ремонт системы водоотведения подъезд №3	244119,12
3	Ремонт и восстановление герметизации стыков стеновых панелей в кв.№70,145,179	45306,77
<b>Непредвиденный ремонт</b>		
6	Завоз земли, окраска полусфер, ремонт стен(граффити)и ремонт дверных полотен 2 парадной	11335,15
7	Электромонтажные работы (замена трансформаторов в ГРЩ)	17156,49
8	Электромонтажные работы ремонты на лестничных клетках 1, 2 парадные	1562,59
9	Ремонт дверных полотен(смена дверных замков)в мусорных камерах 1,2,3 подъездов и колясочной 2-й подъезд	6640,62
10	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в кв.№77	5300,20
11	Электромонтажные работы на лестничных клетках (1,2,3 подъезды)	21726,23
12	Ремонт системы отопления(замена радиатора на перемычку) в кв.№108	3177,11
16	Ремонт системы ГВС (замена участка стояка) в кв.193	6299,51
	<b>Итого</b>	<b>380892,76</b>
	<b>Перерасход по статье текущий ремонт за 2018г.</b>	<b>57387,16</b>

Дополнительно:

- по Договору № 17/05 от 17 мая 2018 выполнены работы по замене фанового стояка подъезд № 3 на общую сумму 644 119,12 руб.

- по Договору № 28/08 от 28.08.2018 г. выполнены работы по косметическому ремонту приквартирных холлов на лестничной клетке 2 подъезда

Генеральный директор УО ООО «СМАЙЛ»



Хабибрахманов Ш.З.