

**Отчет ООО «СМАЙЛ»**  
**по Договору обслуживания МКД № 7 ТСЖ от 01.01.2019г.**  
**ТСЖ «СПб, Индустриальный проспект, дом 28 » за 2020г.**

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. Обслуживающая организация несёт следующие обязанности:**

а) ведение и хранение технической, бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой и иной документации, связанной с исполнением настоящего Договора;

б) ведение бухгалтерского учета Товарищества;

в) составление и своевременное направление бухгалтерской отчетности Товарищества в уполномоченные налоговые органы;

г) работы по раскрытию информации в соответствии с требованиями, установленными «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления...».

**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 воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилях, 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 2020г. произведены своевременные мероприятия по подготовке дома к эксплуатации в зимний период 2020-2021г., 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 жалюзи.
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. Плотничьи работы (ремонт дверных блоков)

По состоянию на 31.12.2020 г. всего на АДС ООО «СМАЙЛ» поступило и было отработано 484 заявок, из них на сантехнические работы - 325; электротехнические работы – 92; содержание и ремонт общедомового имущества - 67 .

**Работы по текущему ремонту МКД**

<b>Плановые начисления по статье текущий ремонт на 2020 г.</b>		<b>799292,93</b>
<b>Остаток денежных средств по статье текущий ремонт за 2019гг.</b>		<b>188559,48</b>
<b>Итого на текущий ремонт 2020 г.</b>		<b>987852,41</b>
<b>№ п/п</b>	<b>вид работ</b>	<b>стоимость</b>
<b>Запланированный ремонт</b>		
1	Работы по замене трубопровода ХВС (розлив)	448729,60
2	Ремонт и восстановление герметизации стыков стеновых панелей в кв.№28,35,47,128,137,143,154,185,186,199,202,209,214	83391,50
3	Ремонт и восстановление герметизации стыков стеновых панелей в кв. №25,54,83,179,186,190,209,215	79907,78
<b>Непредвиденный ремонт</b>		
4	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в кв.№78	7013,54
5	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в кв.№161	4087,19
6	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в кв.№61	4484,20
7	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в подвале 2 парадной	1373,28
8	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в подвале 2 парадной	4721,68
9	Ремонт системы отопления (замена участка стояка) в кв № 62	4692,05
10	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в кв № 172,178	7876,37
11	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в подвале 1 парадной	2879,70
12	Ремонт тамбурных дверей ( 2 подъезд ) граффити и спил деревьев	8036,82
13	Электромонтажные работы на лестничных клетках и черных лестницах (1,2,3 подъезды)смена плитки и ремонт мусоропровода	6876,58
14	Ремонтные работы (замена замков на дверях входа на чердак)	349,86
15	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в кв №144	5841,51
16	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в подвале 3 парадной и кв №95	8623,24
17	Косметический ремонт лифтовых кабин (1,2,3 подъезды) и спил ветвей деревьев	1366,85
18	Ремонтные работы ( мусороприемник в 3 парадной 4 этаж, регулировка доводчиков 2,3 парадных)	397,01
19	Ремонт системы холодного водоснабжения ( врезка в существующую сеть для поливочного крана) в 1 парадной	14202,28
20	Ремонт системы горячего водоснабжения ( замена участка стояка) в подвале 3 парадной	3534,06
21	Ремонт системы холодного водоснабжения ( врезка в существующую сеть для подключения водоснабжения магазина) в 1 парадной	3495,65
22	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в кв. №74	4427,89
23	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в подвале 3 парадной	5274,41
24	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в кв №84	3859,75
25	Ремонт системы горячего водоснабжения (замена участка стояка) в кв №12,18,24	15880,86
26	Ремонт системы отопления (замена участка стояка) на чердаке 2 парадной	3516,99
27	Ремонт благоустройства дворовой территории (спил деревьев)	7904,08
28	Ремонт системы отопления (замена участка стояка) в кв. №75	7267,44
29	Ремонт системы отопления (замена кран-буксы), в помещении правления ТСЖ	885,04
30	Ремонт системы отопления (замена участка стояка) в кв №77	6907,11
31	Ремонт системы отопления (замена 3 участков стояков) в подвале 2 парадной	12364,96
32	Ремонт системы отопления (замена участка стояка) в кв №193	9669,01
33	Ремонт системы отопления (замена участка стояка полотенцесушил ) в кв.№131,125	12317,02
34	Ремонт системы отопления (замена участка стояка в подвале 3 парадной и спецгона на стояке полотенцесушил к кв №41)	7674,73
	<b>Итого</b>	<b>799830,04</b>
	<b>Остаток денежных средств по статье текущий ремонт за 2020г.</b>	<b>188022,37</b>

Генеральный директор УО ООО «СМАЙЛ»

