

Отчет УО ООО «СМАЙЛ»**по Договору управления МКД № 7 ТСЖ от 30.04.2009г.
ТСЖ «СПб, Индустриальный проспект, дом 28» за 2016г.**

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, адрес эл.почты – Smile-stroy@yandex.ru

Режим работы: с 9:00 до 17:00 часов, без перерыва на обед

Прием граждан: (осуществляется по адресу: СПб, Среднеохтинский пр., д.48, лит.А, пом 1-Н

Генеральный директор: вторник 16:00 до 18:00 часов.

Управляющая организация выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, услуги по управлению МКД и услуги по обеспечению поставки в МКД коммунальных ресурсов, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 г. №491

За прошедший 2016г. по Договору управления ТСЖ «СПб, Индустриальный проспект, дом 28» было начислено и выставлено к оплате 1 822776,66 руб. в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 27-р от 29.04.2015 г. и 444-р от 25.12.2015 г. по следующим услугам:

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, а также другие затраты

2. Содержание общего имущества МКД

2.1. Технические осмотры

1. 1. Осмотр конструктивных элементов жилого дома (кровли, фундамента, фасада), технических и помещений общего пользования; состояния благоустройства (2 раза в год), с оформлением актов осмотров с рекомендациями по содержанию и ремонту.

1.2. Осмотр, планово-профилактическая ревизия (2 раза в год) с составлением планов мероприятий им ремонтам: - системы холодного водоснабжения и канализации; - системы отопления и горячего жения, канализации.

1.3. Осмотр и профилактическая ревизия (4 раза в год) 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, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах в арматуре, 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.).

Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, поверка манометров, счетчиков, прием и обслуживание 2-х сторонней переговорной связи, трубочистные работы, 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);
- замена на аварийном участке съёмных резьбовых элементов (сгонов, бочат, муфт, контргаяк);
- замена уплотнений в разъёмных соединениях;
- 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);
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- 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:

- смена плавкой вставки;
- 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, набивка сальников у водозаборной арматуры с устранением утечки, 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 2016г. произведены своевременные мероприятия по подготовке дома к эксплуатации в зимний период 2016-2017г., и предъявление МКД ресурсоснабжающим и контролирующим организациям г. СПб - (ГУП «Водоканал», ГУП ТЭК, «Ленэнерго», ГПН, ГЖИ, - 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.
4. Ремонт просевших отмосток .
5. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

Осеннее – зимний период

1. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей общего имущества так и вспомогательных помещений МКД.
 2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
 4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
 5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 7. Консервация поливочных систем.
 8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 9. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
- кровельные и плотницкие работы (ремонт дверей, установка пружин, остекление дверных блоков)

Работы по текущему ремонту МКД

По текущему ремонту были проведены следующие виды работ:

№ п/п	вид работ	стоимость
Запланированный ремонт		
1	Устройство чеканки, расшивка швов и окраска цокольных панелей	23 022,33
2	Косметический ремонт фасада, с утеплением части стены в 3 подъезде	6 883,76
3	Косметический ремонт теплоцентров, окраска газонных ограждений, восстановление дверей шкафов пожарных гидрантов, зашивка ниш в стенах,	51 247,2
4	Ремонт сист.отопления (смена заглушек на шаровые краны на стояках в подвале)	20 701,34
5	Работы по благоустройству: завоз почвогрунта, оформление порубочного билета, вырубка сухих деревьев, спил и подрезка кустарника.	49 220,76
6	Ремонт системы водоотведения I парадная	304 541,69
7	Ремонт и восстановление герметизации стыков стеновых панелей фасада жилого дома 333,1 м.п.	157 982,86
Непредвиденный ремонт		
8	Замена участка стояка ЦО из кв. № 63 до кв. № 57	6 801,65
9	Косметический ремонт фасада при входе в дом со стороны проспекта, ремонт крылец	39 695,58
10	Работы по изоляции трубопроводов ЦО (подвал)	20 214,10
11	Электромонтажные работы ремонту и обслуживанию датчиков движения на незадымляемых лестничных клетках	32 484,58
12	Ремонт системы ЦО (замена участка трубы на розливе - 3 парадн. чердак)	6 006,97
13	Ремонт системы канализации кв.146	7 390,37
14	Ремонт системы ЦО кв.47	9 952,26
15	Ремонт системы ЦО кв.29	10 249,52
16	Ремонт системы отопления (3 парадная-6 этаж, 1 парадная -7 этаж) установка радиаторов	10 744,26
17	Работы по ремонту тамбурных дверей и установке фурнитуры	4 995,96
18	Ремонт системы ГВС (замена тройника) в кв.38	1 487,98
19	Работы по окраске фасадов от граффити	1 890,10
20	Ремонт стояка ХВС (замена тройника кв. 179)	5 925,41
	Итого	771 438,7
	Остаток денежных средств по статье текущий ремонт	- 87 353,85

Дополнительно:

- по Договору 16-05/16 от 16 мая 2016 г. выполнены работы по косметическому ремонту приквартирных холлов 3 подъезда
- по Договору № 03/31 от 31 марта 2016 выполнены работы по замене фанового стояка подъезд № 1 на общую сумму 654 541,69 руб. Из них произведена оплата на сумму 350 000,00 руб. путем единовременного перечисления безналичных денежных средств. Оставшаяся сумма в размере 304 541,69 руб., была оплачена в соответствии с «Расчетом размера платы» за услуги по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные Договором № 7 ТСЖ от 30.04.2009г., в течении 2016 г.

По договору с ООО «СМАЙЛ» без дополнительной оплаты собственников квартиры выполняются следующие работы:

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, набивка сальников у водозапорной арматуры с устранением утечки, устранение течи или смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, сифонов, участков трубопроводов к сантехническим приборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раструбов).

Регулировка смывного бачка с устранением утечки. Укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по вине проживающих.

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок.

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др).

Применяемые материалы при производстве вышеперечисленных работ приобретаются за счет собственника квартиры.

Генеральный директор УО ООО «СМАЙЛ»



Хабибрахманов Ш.З.