

**ОТЧЕТ**  
**ООО «БФА Сервис»**  
**о выполнении условий договора управления и выполненных работах**  
**по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**  
**за период с июля 2016 г. по декабрь 2016г.**

**Данные объекта: пр. Героев дом 23, литер А**

**Общая площадь дома – 54 940,1 м<sup>2</sup>, в т.ч.:**

Жилые помещения – 34 350,5 м<sup>2</sup>

Нежилые помещения – 8 740,9 м<sup>2</sup>

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 11 848,7 м<sup>2</sup>

Количество парадных – 8

Количество квартир – 670

Количество нежилых встроенных помещений - 8

### **1. Управление многоквартирным домом**

- 1.1. Административно-хозяйственная деятельность.
- 1.2. Заселение, подписание Договоров управления, выдача ключей.
- 1.3. Организация работы по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 1.4. Расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 1.5. Печать и доставка квитанций собственникам в почтовые ящики.
- 1.6. Предоставление информации, раскрытие которой является обязательной (в т.ч. поддержка и заполнение соответствующего раздела сайта Управляющей компании в сети Интернет и сайта, определенного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)).
- 1.7. Подготовка и размещение информации на информационных стендах в парадных.
- 1.8. Подготовка и размещение объявлений в парадных об отключениях коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями.
- 1.9. Подготовка информации и опубликование на официальном сайте Управляющей компании.
- 1.10. Прием Собственников помещений Управляющим.
- 1.11. Подготовка и выдача предписаний об устранении нарушений Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД.
- 1.12. Проведение консультаций Собственников по телефону.
- 1.13. Работа с заявлениями и обращениями граждан.
- 1.14. Выдача справок по задолженности за жилищно-коммунальные услуги.
- 1.15. Работа с должниками по взысканию задолженности.
- 1.16. Работа с паспортным столом по договору на паспортно-регистрационное обслуживание граждан.
- 1.17. Работа по подготовке и проведению годового общего собрания собственников помещений (ОСС).
- 1.18. Работа по поиску и подбору персонала (размещение объявлений, проведение собеседований).
- 1.19. Взаимодействие с контролирующими организациями по проверкам деятельности управляющей компании.

### **2. Содержание общего имущества**

- 2.1. Подготовка документации для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и организациями на проведение ТО инженерного оборудования (лифты, ПЗУ, ИТП и пр).

- 2.2. Подготовка предложений к общему собранию собственников на проведение строительно-монтажных работ и текущему ремонту.
- 2.3. Взаимодействие с Застройщиком, Заказчиком, Генподрядчиком: формирование замечаний по строительным конструкциям, инженерным системам и оборудованию; контроль выполнения гарантийных обязательств; прием от Собственников помещений и регистрация гарантийных заявок и передача их Застройщику.
- 2.4. Прием Собственников помещений главным инженером.
- 2.5. Консультации и согласование Собственниками помещений работ по переустройству общедомовых инженерных систем и размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий.
- 2.6. Оказание услуг Собственникам помещений по созданию условий для выполнения силами Собственников ремонтно-монтажных работ в общедомовых системах водоснабжения и отопления: временное прекращение и восстановление подачи энергоносителя, проверка работоспособности систем и качества результата выполненных работ после подачи энергоносителя на предмет герметичности.
- 2.7. Ежедневный обход и осмотр мест общего пользования, технических помещений, подземной автостоянки, подвальных помещений и территории МКД.
- 2.8. Технические осмотры, проверка состояния, устранение мелких дефектов и незначительных повреждений общедомового имущества: фундаментов, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок перекрытий и покрытий, крыш, лестниц, фасадов, перегородок, полов, внутренней отделки, оконных и дверных заполнений, восстановление работы замков дверей балконных и входных групп.
- 2.9. Технические осмотры, проверка состояния, устранение неисправностей в работе общедомовых инженерных сетей и оборудования многоквартирного дома.
- 2.9.1. Осмотр, контроль и настройка параметров, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и теплоснабжения вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
- 2.9.2. Осмотр, контроль параметров, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: замена ламп, розеток и выключателей в помещениях общего пользования, ремонт светильников, розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.
- 2.10. Технические осмотры технических помещений: ВРУ, ИТП, водомерные узлы, насосные станции, вентиляционные камеры и пр.
- 2.11. Осмотр и проверка исправности пожарной сигнализации и средств пожаротушения.
- 2.12. Совместно с Генподрядчиком проведение ПНР систем ХВС, ГВС и отопления.
- 2.13. Организация проведения работ по устранению шумов от линий радиотрансляционной сети.
- 2.14. Прочистка и промывка внутренних канализационных лежаков и стояков. Устранение засоров на выпусках из зданий.
- 2.15. Проведение работ по подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период:
- регулировка, наладка, промывка системы отопления и ИТП;
  - испытание системы отопления и ГВС на прочность и плотность;
  - совместное с Генподрядчиком предъявление готовности систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону ресурсоснабжающей организации;
  - подготовка к отопительному периоду зданий, противопожарного оборудования, систем водоснабжения, систем отопления;
  - ремонт, укрепление и утепление оконных и дверных заполнений;
  - утепление ВППВ в 8 и 4 парадных;
  - ремонт, замена и регулировка доводчиков на входных дверях;
  - проверка работоспособности ливнесточных трубопроводов и воронок;
  - чистка ливневой канализации, консервирование поливочной системы;

- 2.16. Проведение мелких ремонтных и восстановительных работ отдельных элементов и участков строительных конструкций.
- 2.17. Проведение аварийного ремонта, срочное восстановление узлов и деталей инженерных систем.
- 2.18. Ремонт доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов).
- 2.19. Ремонт входных дверей в подъезды и на лестницы, этажных дверей.
- 2.20. Восстановительный ремонт выломанных петель входных дверей подъездов и лестниц, ремонт фурнитуры дверей: ручки, замки.
- 2.21. Монтаж линий электропитания в помещения для размещения службы клининга.
- 2.22. Аварийное обслуживание - оперативная локализация и ликвидация аварийных ситуаций в инженерных системах.
- 2.23. Выполнение аварийных и текущих заявок от Собственников помещений.
- сантехнические заявки – 54 шт.,
  - электротехнические заявки – 9 шт.,
  - заявки по работе лифтового оборудования – 41 шт.,
  - заявки по работе слаботочных систем (ПЗУ, АПС, СКУД) – 14 шт.,
  - заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры, территория и пр.) – 11 шт.
- 2.24. Благоустройство здания и территории:
- Установка временных ограждений газонов;
- 2.25. Организация и контроль работ по дератизации.

### **3. Уборка мест общего пользования**

- 3.1. Работы по уборке мест общего пользования:
- уборка площадок перед входом в подъезд;
  - влажная уборка входных тамбуров, вестибюлей, лифтовых холлов, лестничных клеток (площадок и маршей) первых этажей, влажная протирка входных дверей, мытье пола кабины лифта;
  - подметание и влажная уборка лифтовых холлов, коридоров, тамбуров, переходных лоджий, лестничных клеток (площадок и маршей) выше 1 этажа;
  - влажная протирка стен и дверей, плафонов и потолков кабины лифта; влажная протирка дверей, обметание стен и потолков в местах общего пользования;
  - обметание окон, подоконников, отопительных приборов помещений общего пользования;
  - влажная протирка стен, плафонов, подоконников, перил лестниц, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств и т.п.;
  - мытье окон и остекления дверей в местах общего пользования.
  - уборка переходных лоджий и балконов;
  - уборка технических и вспомогательных помещений;
- 3.2. Ежедневный контроль санитарного состояния и обход МОП, подготовка и размещение графиков уборки.

### **4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов**

- 4.1. Организация вывоза и утилизации (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.
- 4.2. Контроль работы подрядной организации, оказывающей услуги по вывозу и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.

### **5. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории**

- 5.1. В холодный период:

- подметание территории в дни без снегопада;
- сдвигка и подметание снега после снегопада, а также удаление снежно-ледяных образований (наледы);
- посыпка территории противогололедными материалами;
- вывоз (складирование) снега;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- сбрасывание снега и льда с козырьков над входами в подъезды и крыш выступов вторых этажей.
- механизированная уборка;

#### 5.2. В теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см;
- поливка тротуаров и проезжей части в жаркую погоду (при температуре 25 градусов Цельсия и выше);
- уборка газонов, поливка газонов и зеленых насаждений при отсутствии осадков;
- выкашивание газонов, уборка скошенной травы;
- прополка клумб, штыковка кустов;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- промывка урн.

### **6. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)**

6.1. Организация гарантийного обслуживания переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда), системы контроля и управления доступом (СКУД) и системы видеонаблюдения входных групп.

6.2. Проведение работ по ремонту и восстановлению работоспособности переговорно-замочных устройств и системы домофонизации (кабельные линии, эл. приборы, блоки коммутации, переговорные трубки).

### **7. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)**

7.1. Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты, внутреннего противопожарного водопровода (ППВ).

### **8. Эксплуатация и техническое обслуживание**

8.1. Контроль состояния и параметров индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).

8.2. Контроль состояния и параметров главных распределительных щитов (ВРУ).

8.3. Контроль состояния и параметров насосных станций, вентиляционных систем.

8.4. Техническое обслуживание и контроль состояния объединенной диспетчерской системы (ОДС).

8.5. Восстановление герметичности участков трубопроводов систем отопления, водоснабжения и водоотведения.

8.6. Техническое обслуживание оборудования систем вентиляции.

8.7. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды.

8.8. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем общеобменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.

8.9. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности электрооборудования, силовых и осветительных установок.

## **9. Содержание и ремонт лифтов**

- 9.1. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.
- 9.2. Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.
- 9.3. Проведение ежегодного технического освидетельствования лифтового оборудования.
- 9.4. Ремонтно-восстановительные работы узлов и элементов лифтового оборудования в результате небрежного пользования и совершения вандальных действий.
- 9.5. Круглосуточное устранение неполадок в работе лифтового оборудования.

Принято и выполнено 41 заявка о неисправностях лифтов от Собственников помещений.

## **10. Диспетчерское обслуживание**

10.1. Прием и регистрация текущих и гарантийных заявок жильцов в журнале; распределение заявок техническому персоналу и осуществление контроля за их выполнением; прием и распределение сообщений об аварийных ситуациях в помещениях многоквартирного дома и иных сообщений.

Принято и зарегистрировано – 129 текущих и аварийных заявок.

Зарегистрировано и передано Застройщику – 679 гарантийных заявок.

- 10.2. Прием показаний приборов учета энергоресурсов от жильцов и внесение в журнал.
- 10.3. Контроль за работой инженерного оборудования (лифтовое оборудование, в том числе диспетчерская связь с кабинами лифтов; пожарная сигнализация), доступом в технические помещения МКД (ВРУ, водомерные узлы, тепловые пункты, машинные помещения лифтов), управление рабочим освещением лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий.
- 10.4. Получение и обработка информации от внешних дежурных и аварийных служб о прекращении или ограничении подачи энергоресурсов.
- 10.5. Передача текущих заявок в диспетчерские службы сервисных организаций по обслуживанию инженерных систем в случае выявления неисправностей и дефектов.
- 10.6. Оперативный вызов аварийной службы или представителей обслуживающих организаций в случае возникновения аварийной ситуации в инженерных сетях.
- 10.7. Выдача ключей техническому персоналу, персоналу Генподрядчика. ведение журнала.
- 10.8. Обзвон собственников, прием решений от собственников.