ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая Компания Жил-Сервис»

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утверждаю Директор ООО «УК Жил-Сервис»И.И. Басова«20» февраля 2015 г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись)  м.п. |

ОТЧЕТ

О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Омск 2015

**1. Введение.**

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с п. 11. ст. 162 ЖК РФ П., а также на основании Постановления Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Основная цель отчета - раскрыть информацию о выполненных работах в 2014 г. ООО «УК Жил-Сервис» по технической эксплуатации многоквартирных домов расположенных в Центральном округе г. Омска, в соответствии с заключенными договорами управления.

Техническая эксплуатация включает в себя работы по управлению жилищным фондом, техническому обслуживанию, поддержанию санитарного состояния. В свою очередь управление жилищным фондом включает в себя работы по организации эксплуатации, организации работы со смежными подрядными организациями и поставщиками, организации работы с собственниками и нанимателями помещений.

Техническое обслуживание состоит их непосредственно техобслуживания, включая аварийное и диспетчерское обслуживание, технических осмотров, подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, текущего ремонта.

Работы по санитарному состоянию включают в себя уборку придомовой территории в установленных границах, уборку помещений мест общего пользования (далее МОП), уход за зелеными насаждениями.

Согласно ст. 161 ЖК РФ Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1. соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
2. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в
многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого
оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для
предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме,
в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления
коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных
домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.».

В соответствии с п.З Постановления Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

а) общая информация об управляющей организации;

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация и общая информация о многоквартирных домах;

в) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей
организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров
управления);

г) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирном доме;

д) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме;

е) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме;

ё) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы;

ж) информацию о капитальном ремонте общего имущества;

з) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления;

и) информацию о случаях привлечения управляющей организации или должностного лица к административной ответственности.

**2.0бщая информация об управляющей организации.**

|  |  |
| --- | --- |
|  наименование юридического лица | ООО «УК Жил-Сервис» |
|  директор | Басова Ирина Ивановна |
| Реквизиты свидетельства о государственной регистрации | ОГРН 1135543049730 Выдан 25.10.2013 г. Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 12 по Омской области |
| Юридический почтовый адрес | 644031, г. Омск, ул. Звездова, д. 132, корп. 2 |
| Адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации | 644031, г. Омск, ул. Звездова, д. 132, корпус 2 |
| Круглосуточный контактный телефон | 8 (3812) 32-89-75, 8-953-397-30-59 |
| Официальный сайт в сети Интернет, на котором раскрыта подробная информация о деятельности управляющей организации | [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)www.uk.jilservis.org |
| Адрес электронной почты | Bereg-3@mail.ru |
| Режим работы Центрального офиса | Понедельник-пятница: 9.00 -17.00Пятница: 9.00-16.45Обед: 13.00-14.00Суббота, Воскресенье: выходные дни |
| Время приема граждан Директором  | Понедельник 16.00 -18.00 часовПредварительная запись по телефону:8 (3812) 32-89-75 |

Реквизиты ООО «УК Жил-Сервис»

Юр.адрес: 644031, г. Омск, ул. Звездова, д. 132 корп. 2

Почтовый адрес: 644031, г.Омск, ул.Звездова,132 корп. 2

тел.: (3812) 32-89-75

ИНН 5504242336 КПП 550401001

ОГРН 1135543049730

р/сч. 40702810200000005448

к/сч 30101810200000000713

БИК 045209713

ЗАО КБ «СИБЭС»

Директор Басова И.И.

Часы приема бухгалтерии:

Понедельник - Пятница 09:00-17:00 часов

Старший инженер Борисов Борис Иванович

Аварийно-диспетчерская служба: режим работы круглосуточный тел. 56-30-52; 8 908 791 64 49

3. Информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации.

В соответствии с п.9 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731, в рамках информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации, предоставляется бухгалтерский баланс и приложения к нему. Баланс и приложения можно посмотреть и распечатать на сайте www.reformagkh.ru

4. В 2014 году ООО «УК Жил-Сервис» обеспечивало техническую эксплуатацию 3 многоквартирных домов, в том числе:

4.1. МКД ул. 10 лет Октября угол ул. Степная, д. 50/74

1. Адрес многоквартирного дома: 644070 ул. 10 лет Октября угол ул. Степная, д. 50/74
2. Кадастровый номер многоквартирного дома 55:36:00
3. Серия, тип проекта индивидуальный
4. Год постройки 2014 г.
5. Объем здания 59179 куб. м.
6. Площадь здания 15013 кв.м.
7. Площадь застройки 1813,5 кв. м.
8. Степень износа по данным государственного технического учета – 0%
9. Количество этажей 12.
10. Наличие подвала – имеется техническое подполье.
11. Количество квартир 139.
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества

2 331,4 кв. м.

13. Площадь:

а) жилых помещений (общая площадь квартир) 11297,8 кв. м;

б) помещений общего пользования 1383,8 кв. м.

4.2. МКД проспект Космический, д. 18 «Г»

1. Адрес многоквартирного дома: 644027, г. Омск, проспект Космический, д. 18 «Г»
2. Кадастровый номер многоквартирного дома 55:36:00
3. Год постройки 2014
4. Степень износа по данным государственного технического учета 0%
5. Количество этажей – 11.

7. Наличие подвала – имеется техническое подполье.

8. Количество квартир –288.

9. Общий строительный объем здания 75524 куб.м.

11. Площадь здания 16056,60 кв.м.

а) жилых помещений (общая площадь квартир) – 10171,3 кв.м.

б) помещений общего пользования (без подвала, технического этажа) -2722,0 кв.м.

4.3. МКД проспект Космический, д. 18 «Д»

1. Адрес многоквартирного дома: 644027, г. Омск, проспект Космический, д. 18 «Д»
2. Кадастровый номер многоквартирного дома 55:36:00
3. Год постройки 2014
4. Степень износа по данным государственного технического учета 0%
5. Количество этажей – 4-8.

7. Наличие подвала – имеется техническое подполье.

8. Количество квартир –20.

9. Общий строительный объем здания 27295 куб.м.

11. Площадь здания 7256,7 кв.м.

а) жилых помещений (общая площадь квартир) – 1317,0 кв.м.

б) помещений общего пользования (без подвала, технического этажа) - 457,3 кв.м.

5. Техническая эксплуатация жилищного фонда.

5.1. Управление жилищным фондом.

В рамках функций управления многоквартирными домами ООО ЖКО «Жил-Сервис» произведены работы по организации эксплуатации жилищного фонда, организации работы со смежными подрядными организациями и поставщиками, организации работы с собственниками помещений. В 2012 году жилой дом по адресу: ул. Омская, д. 127 корп. 1, корпус занял призовое место по Центральному округу в номинации лучшее обслуживание и содержание жилья.

Управляющей компанией осуществляется помощь в оформлении земельных участков многоквартирных домов, а так же управляющей компанией инициируется процедура оформления тепловых сетей в бесхозяйное имущество, и подготавливается соответствующая, необходимая техническая документация по жилым домам.

5.1.1..Предоставление коммунальных услуг и тарифы, применяемые для расчета коммунальных услуг и услуги по содержанию и текущему ремонту в 2014 г.

С целью организации работ по предоставлению коммунальных услуг ООО «УК «Жил-Сервис» была осуществлена работа по заключенным договорам на поставку коммунальных ресурсов со следующими поставщиками:

1. ОАО «Петербургская сбытовая компания» - поставка электроэнергии.
2. ОАО «ОмскРТС» - поставка тепловой энергии.
3. МП г. Омска «Тепловая компания» - поставка тепловой энергии.
4. ОАО «ОмскВодоканал» - водоснабжение и водоотведение.

В соответствии с договорами, ежемесячно вышеуказанными организациям предоставлялись справки о потребленных коммунальных ресурсах, составленных на основании данных общедомовых приборов учета.

Согласно действующему законодательству установление тарифов на электрическую, тепловую энергию, на холодную и горячую воду, водоотведение, цен на сжиженный и природный газ, а также установление предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги на территории города Омска относится к полномочиям.

Согласно действующему законодательству установление тарифов на электрическую, тепловую энергию, на холодную и горячую воду, водоотведение, цен на сжиженный и природный газ, а также установление предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги на территории города Омска относится к полномочиям Региональной энергетической комиссии Омской области. Стоимость коммунальных услуг приведена в прилагаемой ниже таблице.

Плата за содержание и ремонт устанавливается, либо в соответствии с решением общего собрания собственников МКД, либо в соответствии с Постановлением Администрации города Омска от 08.11.2013 г., № 1317-П, а также в соответствии со статьей 158 п.4 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Плата варьируется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома, а также установленных систем и оборудования.

**Информация**

**по тарифам на коммунальные услуги по городу Омску**

**с 1 июля 2014 года**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ЭлектроэнергияТарифы на электрическую энергию для населения, установленные приказом Региональной энергетической комиссии Омской области от 19 декабря 2013 года № 469/71, с учетом НДС составляют:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **В домах, оборудованных в установленном порядке стационарными газовыми плитами** | **с 1 января по 30 июня 2014 года** | **с 1 июля по 31 декабря 2014 года** |
| Одноставочный тариф | руб./кВт.ч | 2,97 | 3,09 |
| Тариф, дифференцированный по двум зонам суток: |
| Пиковая зона | руб./кВт.ч | 3,11 | 3,23 |
| Ночная зона | руб./кВт.ч | 1,71 | 1,78 |
| Тариф, дифференцированный по трем зонам суток: |
| Пиковая зона | руб./кВт.ч | 3,38 | 3,51 |
| Полупиковая зона | руб./кВт.ч | 2,28 | 2,37 |
| Ночная зона | руб./кВт.ч | 1,71 | 1,78 |
| В домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и (или) электроотопительными установками |
| Одноставочный тариф | руб./кВт.ч | 2,08 | 2,16 |
| Тариф, дифференцированный по двум зонам суток: |
| Пиковая зона | руб./кВт.ч | 2,17 | 2,26 |
| Ночная зона | руб./кВт.ч | 1,20 | 1,25 |
| Тариф, дифференцированный по трем зонам суток: |
| Пиковая зона | руб./кВт.ч | 2,37 | 2,46 |
| Полупиковая зона | руб./кВт.ч | 1,59 | 1,65 |
| Ночная зона | руб./кВт.ч | 1,20 | 1,25 |

ТеплоТарифы на тепловую энергию для населения по теплоисточникам города Омска установлены Региональной энергетической комиссией Омской области в следующих размерах:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование организации** | **Тарифы с учетом НДС (руб. за 1 Гкал)** |
| **с 1 января по 30 июня 2014 года** | **с 1 июля по 31 декабря 2014 года** |
| ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» при передаче тепловой энергии по собственным сетям | 929,14 | 978,96 |
| ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» при передаче тепловой энергии по сетям МП города Омска «Тепловая компания» | 1161,89 | 1211,71 |
| ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» при передаче тепловой энергии по сетям МП города Омска «Тепловая компания» и по сетям ООО «Микрорайон» | 1246,87 | 1303,59 |
| ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» при передаче тепловой энергии по сетям ООО «Микрорайон» | 1014,13 | 1070,85 |
| МП города Омска «Тепловая компания» при передаче тепловой энергии по собственным сетям | 1744,59 | 1780,81 |

Холодная вода и водоотведениеТарифы на холодную воду и водоотведение установлены для потребителей услуг следующих организаций:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование организации** | **Тарифы с 1 января по 30 июня 2014 года, руб./куб.м** | **Тарифы с 1 июля по 31 декабря 2014 года, руб./куб.м** |
| **на холодную воду (с НДС)** | **на водоотведение (с НДС)** | **на холодную воду (с НДС)** | **на водоотведение (с НДС)** |
| ОАО «ОмскВодоканал» | 15,07 | 12,33 | 15,19 | 13,90 |

Согласно решению Омского городского Совета от 13 февраля 2008 года № 102 с 1 января 2009 года установлены надбавки к тарифам на холодную воду и водоотведение Открытого акционерного общества «ОмскВодоканал» для потребителей: надбавка к тарифу на холодную воду для потребителей — 0,41 руб./куб.м без учета НДС (с учетом НДС — 0,48 руб./куб.м). надбавка к тарифу на водоотведение для потребителей — 1,03 руб./куб.м без учета НДС (с учетом НДС — 1,22 руб./куб.м).Горячая водаТарифы на горячую воду по открытой и закрытой системе горячего водоснабжения для населения города Омска рассчитаны по компонентам, установленным приказами Региональной энергетической комиссией Омской области:Закрытая схема горячего водоснабжения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование организации** | **с 1 января по 30 июня 2014 года** | **с 1 июля по 31 декабря 2014 года** |
| **Компонент на холодную воду, руб./куб.м** | **Компонент на тепловую энергию, руб./Гкал** | **Тариф на горячую воду, руб./куб.м** | **Компонент на холодную воду, руб./куб.м** | **Компонент на тепловую энергию, руб./Гкал** | **Тариф на горячую воду, руб./куб.м** |
| МП города Омска «Тепловая компания» | 15,07 | 1744,59 | 102,82 | 15,19 | 1780,81 | 104,76 |
| ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» по собственным сетям | 15,07 | 929,14 | 61,81 | 15,19 | 978,96 | 64,43 |

Открытая схема горячего водоснабжения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование организации** | **с 1 января по 30 июня 2014 года** | **с 1 июля по 31 декабря 2014 года** |
| **Компонент на теплоноситель, руб./куб.м** | **Компонент на тепловую энергию, руб./Гкал** | **Тариф на горячую воду, руб./куб.м** | **Компонент на теплоноситель, руб./куб.м** | **Компонент на тепловую энергию, руб./Гкал** | **Тариф на горячую воду, руб./куб.м** |
| ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» по собственным сетям | 17,82 | 929,14 | 64,56 | 18,20 | 978,96 | 67,44 |
| ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» по сетям МП города Омска «Тепловая компания» | 17,82 | 1161,89 | 76,26 | 18,20 | 1211,71 | 79,15 |
| ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» по сетям МП города Омска «Тепловая компания» и по сетям ООО «Микрорайон» | 17,82 | 1246,87 | 80,54 | 18,20 | 1303,59 | 83,77 |
| ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» по сетям ООО «Микрорайон» | 17,82 | 1014,13 | 68,83 | 18,20 | 1070,85 | 72,06 |
| МП города Омска «Тепловая компания» | 18,20 | 1744,59 | 105,95 | 18,33 | 1780,81 | 107,90 |

Региональной энергетической комиссией Омской области установлено количество тепла, необходимого для приготовления одного кубического метра горячей воды, которое составляет 0,0503 Гкал/куб.м.

|  |  |
| --- | --- |
| На приготовление пищи и горячее водоснабжение (подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) | 6,55 |

 |

При этом Региональной энергетической комиссией Омской области установлено количество тепла, необходимого для приготовления одного кубического метра горячей воды, которое составляет 0,0503 Гкал/куб.м.

Коммунальные услуги по состоянию на 31.12.2014 г. оказаны в полном объеме. Случаи снижения оплаты за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании не зафиксированы.

5.1.2. Услуги подрядных организаций.

Для осуществления специализированных работ по обслуживанию жилищного фонда, в рамках организации работы с подрядными организациями привлечены подрядные организации:

По комплексному обслуживанию лифтового оборудования ООО «Лифтлайн»

1. По обслуживанию систем дымоудаления и противопожарной автоматики ООО«Эгида».
2. По вывозу и утилизации твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора ООО «Регион-55».
3. По дератизации и дезинфекции помещений МОП - ООО «Био-Сервис».

Комплексное обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии - ООО «Автоматика».

|  |
| --- |
|  Обслуживание жителей следующими специалистами ООО «УК Жил-Сервис»: |
| По работе паспортной службе:• регистрация граждан по месту пребывания, по месту жительства, регистрация собственников по мере оформления свидетельств на право собственности;• временная регистрация, оформление документов на получение паспортов РФ, выдача справок о регистрации, о составе семьи, выписок из домовой книги• снятие с регистрационного учета, снятие с регистрационного учета по уведомлению• Выдача справок, оформление гражданства новорожденным детям и тд. | Выполнение в 2014 г. |
| 150 заявок |
| 40 заявок |
| 61 заявка |
| 72 заявки |
| По работе (бухгалтерии):• Консультации по начислениям | Количество обращений |
| 91 выполнено |
| * По работе юристов
 | 100 выполнено письменно |
| * Консультации устные
 | 88 выполнено |
| * Претензионная работа
 | 72 выполнено |
| * Иски о взыскании задолженности
 | 30 выполнено |
| По работе инженерной службы: | 50 актов составлено |

6. Техническое обслуживание.

В рамках технического обслуживания выполнялись работы по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирных домов, осуществлялось круглосуточное аварийное и диспетчерское обслуживание, технические осмотры, плановые общие и частичные, подготовка домов к сезонной эксплуатации, производился текущий ремонт.

6.1 Техническое обслуживание водопровода, канализации и горячего водоснабжения, отопления, вентиляции.

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование работ | Периодичность |
| Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения, отопления, вентиляции.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и | 2 раза в год. Тех. этажи, подвалы ежедневно |
| арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). |  |
| Прочистка канализационного лежака | 1 раз в 3 месяца |
| Проверка исправности канализационных вытяжек | 2 раза в год |
| Осмотр системы центрального отопления | 2 раза в год |
| Регулировка и наладка систем отопления | 1 раз в год |
| Промывка теплообменного оборудования | 2 раза в год |
| Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения | 1 раз в год, по мере необходимости |
| Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции | 2 раза в год |
| **6.2 Обслуживание электрооборудования, систем электроснабжения** |
| Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах (устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.). | 2 раза в год |
| Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на лестничных клетках | 1 раз в месяц |
| Осмотр силовых установок | 1 раз в месяц |
| Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление. | 1 раз в месяц |
| Проверка заземления оболочки электрокабеля | 1 раз в год |
| Замеры сопротивления изоляции проводов | 1 раз в год |
| **6.3. Техобслуживание коллективных приборов учета** |
| - визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на приборах учета, датчиках давления | 1 раз в месяц |
| - снятие и запись показаний с приборов в журнал | 1 раз в месяц |
| - составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком | По мере необходимости |
| - проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока виды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) | 4 раза в год |
| установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки | 4 раза в год |
| - запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка | 4 раза в год |
| работы теплосчетчика. |  |
| проверка работоспособности водопроводной арматуры | 2 раза в год |
| (герметичность перекрытия потока). |  |
| выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков | 1 раз в 4 года, согласно |
| (проверка функционирования теплосчетчиков) | межповерочному интервалу |
| - профилактические работы. Очистка первичных датчиков от | 1 раз в год |
| отложений и ржавчины. |  |
| - поверка (настройка) тепловычислителя | 1 раз в 3 года |
| снятие данных с тепловычислителя с помощью | 1 раз в месяц |
| переносного компьютера, адаптера (для предоставления в |  |
| теплоснабжающую организацию). |  |
| - обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных | 1 раз в месяц |

6.4. Работы, выполненные при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в весенне-летний период 2014 г.

1. Консервация системы отопления.
2. Ремонт оборудования детских площадок.
3. Ремонт просевших отмосток.
4. Расконсервация поливочных систем.
5. Замена песка на детских площадках.
6. Окраска скамеек и малых форм.

6.5. Работы, выполненные при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период 2014 году.

1. Испытания внутренней системы отопления, а также теплотрассы давлением до 16 кг/см2.
2. Испытания системы горячего водоснабжения на давление Р = Рраб. + 0,5 кг/см2, но не более 10кг/см2.
3. Испытание распределительных узлов на давление не менее 10кг/см2.
4. Регулировка и наладка систем горячего водоснабжения.

5. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

6. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным
оборудованием.

1. Ревизия и/или замена запорных устройств, установленных на трубопроводах, стояках отопления и горячего водоснабжения (ГВС).
2. Ревизия отопительных приборов индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).
3. Чистка грязевиков и сетчатых фильтров тепловых узлов в ИТП от отложений, а приямков от мусора.
4. Промывка системы ГВС.
5. Проверка герметизации тепловых вводов в дома и в случае необходимости их герметизация.
6. Восстановление тепловой изоляции разводящих трубопроводов внутридомовой системы.
7. Утепление дверных и оконных проемов.
8. Замена разбитых стекол окон и дверей.
9. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
10. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
11. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.
12. Ремонт и укрепление входных дверей.

6.6. Перечень работ выполненных по текущему планово-предупредительному ремонту многоквартирного дома

1. Стены и фасады, кровля.

Герметизация отдельных стыков, ремонт элементов фасадов, ремонт элементов металлических козырьков, восстановление герметичности кровли с заменой отдельных участков.

1. Оконные и дверные заполнения.

Восстановление работоспособности, смена отдельных элементов и заполнений.

1. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и других общедомовых вспомогательных помещениях.

1. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления. Проведение профилактических работ.

1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

1. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

1. Система дымоудаления и противопожарная автоматика.

Замена отдельных элементов и восстановление работоспособности внутридомовой системы противопожарной автоматики и дымоудаления.

8. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений, оборудования, площадок для контейнеров-мусоросборников.

6.7. Аварийно-ремонтное и диспетчерское обслуживание

Аварийно-ремонтное и диспетчерское обслуживание производилось круглосуточно. В 2014 г. через диспетчерскую службу приняты и отработаны аварийной бригадой 205 заявок.

**Диспетчерские службы**

**Адреса, контактные телефоны**

|  |  |
| --- | --- |
| **Адреса, общая площадь МКД** | **Телефоны** |
| улица 10 лет Октября угол ул. Степная, д. 50/74 | 8-962-053-34-16круглосуточная диспетчерская |
| Проспект Космический, д. 18 «Г» | 8-904-582-26-06, 8-965-970-35-10круглосуточная диспетчерская |
| Проспект Космический, д. 18 «Д» | 8-904-582-26-06, 8-965-970-35-10круглосуточная диспетчерская |
| улица Звездова, дом 62, корпус 4 | 56-30-52, 8-908-791-64-49Центральная круглосуточная диспетчерская |

6.8. Техническое обслуживание лифтов.

Всего по жилищному фонду ООО «УК Жил-Сервис» 9 лифтов. Техническое обслуживание лифтов выполнялось подрядной организацией ООО «Лифтлайн», в соответствии с подрядным договором. Работы производились по ниже прилагаемому графику.

|  |  |
| --- | --- |
| Периодические осмотры | 1 раз в месяц |
| Техническое обслуживание лифтов (Т01). | 1 раз в месяц |
|  |  |
| Техническое обслуживание лифтов (Т02). | Текущий ремонт 1-1 раз в квартал, Текущий ремонт 2-2 раза в год |
| Техническое обслуживание систем ЛДСС | 1 раз в квартал |
| Текущий ремонт лифтов | Ежегодно |
| Текущий ремонт ЛДСС | Ежегодно |
| Диспетчерское обслуживание лифтов | Ежедневно |
| Аварийное обслуживание лифтов | Ежедневно |
| Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль» | 1 раз в 2 года |
| Электроизмерительные работы на лифте \* | Ежегодно |
| Ежегодное техническое освидетельствование лифтов специализированной организацией  | Ежегодно |

6.9. Техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной
автоматики (ДУ и ППА).

Техническое обслуживание систем ДУ ППА производилось подрядной организацией ООО «Эгида», в соответствии с подрядным договором. Контроль работоспособности систем производится ООО «УК Жил-Сервис» по графику, ежеквартально по каждому многоквартирному дому. Системы ДУ ППА установлены в МКД расположенном по ул. 10 лет Октября угол ул. Степная, д. 50/74.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, РЕМОНТ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: Г. ОМСК, УЛ. 10 ЛЕТ ОКТЯБРЯ УГОЛ УЛ. СТЕПНАЯ, Д. 50/74**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Материалы и другие затраты | Ед.изм. | Количество |
| 1 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Манометр МТ - 100 |  шт. | 3 |
| 2 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Вентиль трехходовой | Шт. | 3 |
| 3 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Манометр МПЮОМ 1,6МПа | Шт. | 2 |
| 4 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Пиломатериал хв.обрезной 30\*150 | куб.м. | 1 |
| 5 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Кран шаров. ДУ 20Кран шаров. ДУ 15 | Шт. Шт. | 28 |
| 6 | Благоустройство | Песок | мЗ. | 3,00 |
| 7 | Замена ламп освещения | Лампа накаливания Б-75Вт | Шт. | 150 |
| 8 | Замена ламп освещения | Лампа накаливания Б-25Вт | Шт. | 7 |
| 9 | Установка прожектора светодиодного | Прожектор светодиодный РFL-30 | Шт. | 3 |
| 10 | Замена ламп освещения | Лампа накаливания Б-бОВт | Шт. | 13 |
| 11 | Ремонт светильниковМОП | Арматура НББ 64-60 косая | Шт. | 17 |
| 12 | Ремонт светильниковМОП | Изолента Х/б прорезинннная 15м | Шт. | 3 |
| 13 | Благоустройство | Краска КрМасттд/потол. Бел Зкг | Шт. | 1 |
| 14 | Благоустройство | Краска КрМасттд/потол. Бел 14кг | Шт. | 2 |
| 15 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Контргайка Ду 15 | Шт. | 1 |
| 16 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Контргайка Ду 25 | Шт. | 1 |
| 17 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Муфта чугун 15 | Шт. | 1 |
| 18 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Муфта чугун Ду 25 | Шт. | 1 |
| 19 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Сгон Ду 15 | Шт. | 1 |
| 20 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Болт 16\*80-5,8 (Гост 7798) | Шт. | 8 |
| 21 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Прокладка паронитовая ду40 | Шт. | 2 |
| 22 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Паронит ПОН-Б Змм | кв.м. | 0,4 |
| 23 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Электроды ОК-46 d 3,0x350 | кг | 1 |
| 24 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Пружина дверная 280/18,5мм | Шт. | 2 |
| 25 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Прокладка 1 | Шт. | 5 |
| 26 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Прокладка D1/2 | Шт. | 5 |
| 27 | Замена замков | Замок навесной  | Шт. | 1 |
| 28 | Ремонт циркуляционного насоса | Ремонт насоса |  | 1 |
| 29 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Техническая диагностика насоса |  | 1 |
| 30 | Благоустройство | детские качели | Шт. | 1 |
| 31 | Благоустройство | Замена шлагбаума | Шт. | 1 |
| 32 | Благоустройство | Рассада цветочная | Шт. | 100 |
| 33 | Благоустройство | саженцы | Шт. | 2 |
| 34 | Благоустройство | Покраска лавочек | Шт. | 7 |
| 35 | Благоустройство | Окраска бардюров | Шт. | 15 |
| 36 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Эмаль белая ПФ-115 (0,8кг) | Шт. | 1 |
| 37 | Аварийный ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации | Эмаль синяя ПФ-115 (2,7кг) | Шт. | 1 |
| 38 | Аварийный ремонт | Ремонт кровли | кв.м. | 1 |

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, РЕМОНТ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: Г. ОМСК, ПРОСПЕКТ КОСМИЧЕСКИЙ, Д. 18 «Г»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Материалы и другие затраты | Ед.изм. | Количество |
| 1 | Замена ламп освещения | Лампа накаливания Б-75Вт | Шт. | 52 |
| 2 | Замена ламп освещения | Лампа накаливания Б-25Вт | Шт. | 5 |
| 3 | Установка прожектора светодиодного | Прожектор светодиодный РFL-30 | Шт. | 3 |
| 4 | Замена ламп освещения | Лампа накаливания Б-бОВт | Шт. |  8 |
| 5 | Ремонт светильниковМОП | Арматура НББ 64-60 косая | Шт. | 8 |
| 6 | Ремонт светильниковМОП | Изолента Х/б прорезиненная 15м | Шт. | 2 |
| 7 | Благоустройство | Рассада цветочная | Шт. | 100 |
| 8 | Благоустройство | саженцы | Шт. | 10 |
| 9 | Благоустройство | Покраска лавочек | Шт. | 3 |
| 10 | Благоустройство | Окраска бардюров | Шт. | 15 |
| 11 | Благоустройство | Песок | мЗ. | 3,00 |

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, РЕМОНТ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: Г. ОМСК, ПРОСПЕКТ КОСМИЧЕСКИЙ, Д. 18 «Д»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Материалы и другие затраты | Ед.изм. | Количество |
| 1 | Замена ламп освещения | Лампа накаливания Б-75Вт | Шт. | 32 |
| 2 | Замена ламп освещения | Лампа накаливания Б-25Вт | Шт. | 5 |
| 3 | Установка прожектора светодиодного | Прожектор светодиодный РFL-30 | Шт. | 3 |
| 4 | Замена ламп освещения | Лампа накаливания Б-бОВт | Шт. |  9 |
| 5 | Ремонт светильниковМОП | Арматура НББ 64-60 косая | Шт. | 2 |
| 6 | Ремонт светильниковМОП | Изолента Х/б прорезиненная 15м | Шт. | 2 |
| 7 | Благоустройство | Рассада цветочная | Шт. | 100 |
| 8 | Благоустройство | саженцы | Шт. | 10 |
| 9 | Благоустройство | Покраска лавочек | Шт. | 3 |
| 10 | Благоустройство | Окраска бардюров | Шт. | 15 |
| 11 | Благоустройство | Песок | мЗ. | 3,00 |

7. Санитарное обслуживание.

В обеспечение санитарного состояния входят работы по уборке придомовой территории, уборке помещений общего имущества, а также уход за зелеными насаждениями.

7.1. Уборка придомовой территории и помещений МОП.

Уборка лестничных клеток, лифтовых холлов и лифтов, уборка придомовой территории в 2014 г. производилась по следующему графику.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | Наименование услуги | Периодичность | Требования при приемке | Сроксдачи/прием ки |
| 1 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей этажей | 1 раз в неделю | Отсутствие мелкого мусора, ссора, частиц песка, почвы, бесхозного мусора на лестничных клетках. |  19.00ч. |
| 2 | Влажноеподметаниелестничных | 1 раз в неделю | Отсутствие мелкого мусора, сора, частиц песка, почвы, бесхозного мусора | 19.00ч. |
| 3 | Мытье пола кабины лифтов | ежедневно | Отсутствие мелкого мусора, пыли, сора, частиц песка, почвы, бесхозного мусора, отсутствие разводов по полу. |  19.00ч. |
| 4 | Влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолков кабины лифтов | 2 раза в месяц | Отсутствие мелкого мусора, ссора, частиц песка, почвы, бесхозного мусора, отсутствие грязных разводов на стенах, отсутствие каких-либо надписей. | Среда,пятница до 16.00ч., по подъездно. |
| 5 | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в неделю | Отсутствие мелкого мусора, ссора, частиц песка, почвы, бесхозного мусора, отсутствие разводов по полу. | Вторник, Пятница до16,00ч. поподъездно. |
| 6 | Обметание пыли с потолков | 1 раз в месяц | Отсутствие пыли, паутины | Понедельник , вторник,среда до16.00 поподъездно. |
| 7 | Влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, перил,электрошкафов, электрощитков, почтовых ящиков, отопительных приборов. | 1 раз в квартал | Отсутствие мелкого мусора, пыли, сора, частиц песка, почвы, бесхозного мусора, отсутствие грязных разводов на стенах, отсутствие каких-либо надписей. | 1понедельник марта до 16.00ч1понедельник июня до16.00ч 1понедельник сентябрь до16.00ч 1понедельник декабря до16.00ч |
|  |  |  |  |
| 8 | Мытье окон | 2 раза в год | Отсутствие пыли, разводов на стеклах | 3 среда мая до 16.00 ч. 1 среда сентября до16.00 ч. |
| 9 | Очистка металлической решетки и приямка при входе, уборка площадки перед входом в подъезд, уборка снега, мусора | Ежедневно | Отсутствие мелкого мусора, ссора, частиц песка, почвы, бесхозного мусора, отсутствие наледи, снега | До 16.00 ч |
| 10 | Подметание | Ежедневно в дни | Отсутствие | Ежедневно |
|  | свежевыпавшего | снегопада, так же 2 | свежевыпавшего и | до 16.00 ч. |
|  | снега, слоем до 2 | раза в неделю при | слежавшегося снега, |  |
|  | см, на тротуарах, | отсутствии | наледи, уборка под |  |
|  | отмостках, | снегопада | скребок. |  |
|  | придомовых |  |  |  |
|  | проездах |  |  |  |
| 11 | Сдвигание | Начало работ- | Отсутствие | Через двое |
|  | свежевыпавшего | через три часа во | свежевыпавшего и | суток, с |
|  | снега, слоем свыше | время снегопада, | слежавшегося снега, | начала |
|  | 2 см, на тротуарах, | окончание работ- | уборка под скребок. | снегопада, до |
|  | отмостках, | 2-е суток . | Допускается слой | 16.00 ч. |
|  | придомовых |  | уплотненного снега на | данного дня |
|  | проездах (дорогах) |  | придомовых проездах (дорогах) не более 3-х см, равномерно распределенный, отсутствие колеи. Бордюры, поребрики должны очищаться до асфальта. |  |
| 12 | Посыпка | В течение часа с | Наличие посыпных | 16.00 ч. дня |
|  | пешеходных | момента начала | материалов на | проявления |
|  | дорожек и | гололедных | обледеневших, | гололедных |
|  | территорий перед | явлений | гололедных площадях. | явлений. |
|  | входом в подъезд |  |  |  |
|  | песком или |  |  |  |
|  | гранитной |  |  |  |
|  | крошкой. |  |  |  |
| 13 | Очистка входов в | 1 раз в двое суток | Отсутствие наледи и льда | Через 2-е |
|  | подъезд, тротуаров |  | на входах в подъезд, | суток до |
|  | от наледи и льда |  | тротуарах | 16.00 дня, смоментаобразованиеналеди, или смоментаотметки вжурналерегистрацииосмотров. |
| 14 | Подметание в дни | 1 раз в сутки | Отсутствие мелкого | Ежедневно, |
|  | без осадков |  | мусора, накопленного слоя | до 16.00 ч. |
|  | тротуаров, входов в |  | грунта, песка вдоль |  |
|  | подъезды, |  | бордюров. |  |
|  | площадей, |  |  |  |
|  | придомовых |  |  |  |
|  | проездов (дорог). |  |  |  |
| 15 | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки | Отсутствие мусора | 1 час смоментаочистки |
| 16 | Промывка урн | 1 раз в месяц | Отсутствие потеков с внешней стороны, чистые стенки с внутренней | Первыйпонедельникмесяца |
|  |  |  | стороны. |  |
| 17 | Уборка контейнерных площадок сбора ТБО | В течение 1 часа с момента выгрузки контейнера | Отсутствие мелкого и крупного мусора на бетонном основании площадки, подметено, контейнеры установлены ровно в линию | 12 ч., и 16 ч. ежедневно |
| 18 | Протиркауказателей улиц и домов | 1 раз в год | Чистая поверхность | Припредъявлении данных работИсполнителем. |
| 19 | Покос травы на газонах | 1 раз в месяц с июня по август | Отсутствие травяной растительности высотой свыше 10 см. | Второй понедельник летнего месяца |
| 20 | Очистка газонов от мелкого и крупного мусора | Ежедневно | Отсутствие какого-либо мусора | Ежедневно до 16.00ч. |
| 21 | Очистка газонов от опавшей листвы | 1 раз в 2 суток | Отсутствие листвы | Еженедельно с августа по октябрь во вторник, пятницу до 16.00. |
| 22 | Полив газонов тротуаров в жаркиедни | 1 раз в 2 недели в жаркие дни, температурой свыше 28 град.С днем. Саженцы и кустарники 1 раз в два дня, в жаркие дни. | Влажные площади политых газонов | Припредъявлении данных работИсполнителем. |

7.2. Вывоз бытового, крупногабаритного, строительного мусора.

Вывоз ТБО осуществлялся специализированной подрядной организацией ООО «Регион-55», в соответствии с договором подряда и лицензии на вывоз твердых бытовых отходов ТБО. Работы по вывозу ТБО осуществлялись ежедневно в соответствии с прилагаемым графиком.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Адресмногоквартирного дома | Адрес площадки сбора ТБО | Периодичность вывоза ТБО | Время вывоза, ч |
| улица 10 лет Октября угол ул. Степная, д. 50/74 | улица 10 лет Октября угол ул. Степная, д. 50/74 | ежедневно | 7.00-9.00 |
| проспект Космический, д. 18 «Г» | Проспект Космический, д. 18 «Г» | ежедневно | 7.00-9.00 |
| проспект Космический, д. 18 «Д» | Проспект Космический, д. 18 «Д» | ежедневно | 7.00-9.00 |

Аварийный, непредвиденный ремонт выполняется управляющей организацией по мере выявления недостатков.

**8. Заключение.**

Услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов в 2014 г. произведены в полном объеме, в соответствии с Договорами управления, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Случаев снижения оплаты за нарушения качества услуг по содержанию и ремонту и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании отсутствуют.