

«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «УК «ЖКХ Подрезково»

Тимофеев И.М. 

«31» января 2020г.



Отчёт о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Центральная, дом 4, корп.1.

1. Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем, оборудования и придомовой территории

№ п/п	Элементы и помещения многоквартирного дома	Количество осмотров в год	Дата выполнения
1.	Кровли, в том числе кровли входных групп	2	12.04.2019г., 12.09.2019г.
2.	Фасады	1	16.04.2019г.
3.	Цоколь	2	16.04.2019г., 17.09.2019г.
4.	Отмостки	2	16.04.2018г., 17.09.2019г.
5.	Пешеходные дорожки в плитке, асфальте	3	19.04.2019г., 04.06.2019г., 06.08.2019г.
6.	Электротехническое инженерное оборудование	2	19.04.2019г., 03.10.2019г.
7.	Сантехническое инженерное оборудование	2	17.05.2019г., 12.09.2019г.
8.	Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	2	17.05.2019г., 12.09.2019г.
9.	То же, обслуживаемое специализированными организациями по договору с Собственником владельцем (управляющим) многоквартирного дома.	По договору	ежемесячно
10.	Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	30.03.2019г.
11.	Вентиляционные системы	2	28.03.2019г., 21.09.2019г.
12.	Внешнее благоустройство дома (в том числе домовые знаки, указатели, флагодержатели, малые архитектурные формы и др.)	1	16.04.2019г.

13.	Входы в подъезды, тамбуры	1	16.04.2019г.
-----	---------------------------	---	--------------

2. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, обслуживающего более 1-го помещения, до границы балансового разграничения между Собственником помещения и Управляющей организацией.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1.	Санитарно-техническое оборудование: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	Ремонт и замена по заявкам Собственников при выходе из строя
2.	Система отопления: - замена узлов внутридомовой системы отопления (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). - замена приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя 1 раз в месяц
3.	Система отопления: - снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии (ежемесячно). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	Ежемесячно до 26 числа месяца, перед отчётным 1 раз в месяц
4.	Система водоснабжения: - Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры систем ХВС и ГВС (внутридомовая). - Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя 1 раз в месяц
5.	Система водоснабжения: - снятие показаний и ведение отчета за расходом воды.	Ежемесячно до 25 числа месяца, перед отчётным
6.	Система энергоснабжения: - ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) - надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	В сроки, установленные нормативными документами
7.	Электротехническое оборудование вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков): - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт вводно-распределительных устройств	Ремонт и замена по заявкам и при выходе из строя

8.	Системы вентиляции и кондиционирования воздуха (приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы) ремонт вент установок, замена электродвигателей, контроль за работой автоматики. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя Согласно графика обслуживания
9.	Пожарная система (трубопроводы, система управления, насосная пожарная станция и элементы системы): ремонт насосов и трубопроводов, систем дымоудаления и подпора воздуха, системы управления и оповещения Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя. По графику ППО и ППР
10.	Подготовка к отопительному сезону: получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.	30 сентября
11.	Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы): - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; Ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи) Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт, внешний осмотр всего оборудования.	Круглосуточно в течение рабочей смены. по заявкам 1 раз в месяц

3. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения
1.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	3-е и 22-е число месяца
2.	Проверка состояния, очистка кровельных воронок	3-е и 22-е число месяца
3.	Консервация системы центрального отопления	С 3 по 15 мая
4.	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт	12 мая, 14 сентября
5.	Укрепление флагодержателей и домовых знаков	За 3 дня до государственных праздников
6.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	11-е число месяца
7.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	С 3 по 15 мая
8.	Контроль за соблюдением сроков поверки контрольно-измерительных приборов на тепловых пунктах	По графику ППО и ППР
9.	Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт;	1-е число месяца
10.	Ремонт кровель 2 % от общей площади кровли	по заявкам в течение суток
11.	Прочистка и проверка вентиляционных каналов	5-е число месяца
12.	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений	по заявкам в течение суток
13.	Ремонт и восстановление пружин и доводчиков на входных дверях	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя
14.	Очистка воронок внутридворового водостока;	2-е и 22-е число текущего месяца

4. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории.

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения	Примечание
1.	Холодный период		
2.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	
3.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере поступления заявок	
4.	Теплый период		
5.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	
6.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере поступления заявок	

5. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения
1.	Устранение неисправностей систем видеодомофонов, контроля доступа, систем видеонаблюдения.	При необходимости

6. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров):

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	среда
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	Согласно графика
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	Согласно графика
5.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 и 15 число месяца
7.	Мытье окон	1-30 июня
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	понедельник
9.	Уборка чердачного и подвального помещения	1-28 февраля, 1-31 октября
10.	Влажная протирка стен, дверей, подоконников, оконных решеток, чердачных лестниц, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1-31 июля
11.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1-14 февраля, 15-31 ноября
12.	Влажная протирка вентиляционных решеток, светильников	23 число текущего месяца
13.	Дератизация	1 раз в месяц
14.	Дезинсекция	1 раз в месяц

7. Работы по обслуживанию мусоропровода

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения	
1.	Профилактический осмотр мусоропровода	После решения собрания жильцов	
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	После решения собрания жильцов	
3.	Уборка мусороприемных камер	После решения собрания жильцов	

4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	После решения собрания жильцов	
5.	Мойка сменных мусоросборников	После решения собрания жильцов	
6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	После решения собрания жильцов	
7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	После решения собрания жильцов	
8.	Дезинфекция мусоросборников	После решения собрания жильцов	
9.	Устранение засора	После решения собрания жильцов	

8. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

№ п/п	Вид уборочных работ	Срок выполнения	Примечание
Холодный период			
1.	Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега независимо от толщины слоя.	2 раза в сутки.	
2.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки.	
3.	Посыпка территорий противогололёдными и абразивными материалами.	По мере необходимости.	
4.	Очистка территории от наледи.	По мере необходимости.	
5.	Подметание территории в дни без снегопада.	1 раз в сутки.	
6.	Очистка урн от мусора.	2 раза в сутки.	
7.	Промывка урн.	1 раз в неделю.	
8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	14 число месяца.	
9.	Уборка контейнерных площадок.	2 раза в сутки.	
10.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости.	
Теплый период			
1.	Подметание территорий независимо от погодных условий.	2 раза в сутки.	
2.	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки.	
3.	Промывка урн	По пятницам.	
4.	Полив тротуаров	По мере необходимости.	
5.	Уборка газонов	1 раз в сутки.	
6.	Протирка указателей	19 число текущего месяца	
7.	Уборка контейнерных площадок	2 раза в сутки.	
8.	Очистка и помывка фасадов зданий	По мере необходимости.	

9. Благоустройство и уход за зелеными насаждениями.

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения
1.	Посадочные работы	Весна/осень.
2.	Выкашивание газонов в тёплый период	Май, июнь, июль.
3.	Поливка газонов, зеленых насаждений в тёплый период.	По мере необходимости.
4.	Стрижка кустов.	Апрель.
5.	Обрезка деревьев.	Апрель.
6.	Отслеживание условий зимовки растений в холодный период.	По мере необходимости.
7.	Подготовка растений к зимовке, осенняя подкормка.	Ноябрь.
8.	Весенние мероприятия по защите растений, весенняя подкормка.	Апрель.
9.	Прополка, аэрация газонов.	По необходимости
10.	Дополнительное благоустройство (клумбы, рокарии, альпинарии, пруды, групповые и солитерные посадки).	30 августа

Состав и периодичность работ по модернизации жилого фонда

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения
1.	Устранение повреждений фундаментов	нет необходимости
2.	Осушение	нет необходимости
3.	Устранение замачивания грунта под фундаментом	нет необходимости
4.	Ремонт внутридомовых и наружных дренажей	нет необходимости
5.	Устранение осадок фундаментов	нет необходимости
6.	Устранение причин деформации фундаментов	нет необходимости
7.	Восстановление (ремонт) отмостки	июнь
8.	Восстановление (ремонт) гидроизоляции	май
9.	Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты	нет необходимости
10.	Ремонт теплоизоляции стен	май
11.	Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен	июнь
12.	Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок	нет необходимости
13.	Восстановление несущей способности стен	нет необходимости
14.	Устранение деформации стен и перегородок	нет необходимости
15.	Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения	нет необходимости
16.	Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	июнь
17.	Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров	нет необходимости
18.	Восстановление (ремонт) козырьков и эркеров	нет необходимости
19.	Устранение повреждений перекрытий	нет необходимости
20.	Восстановление теплотехнических свойств	нет необходимости
21.	Восстановление акустических свойств перекрытий	нет необходимости
22.	Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах)	нет необходимости
23.	Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов	сентябрь
24.	Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми	нет необходимости

25.	Усиление перекрытий	нет необходимости
26.	Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий	нет необходимости
27.	Устранение смещения несущих конструкций	нет необходимости
28.	Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия	нет необходимости
29.	Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома	нет необходимости
30.	Восстановление защитно-отделочного покрытия пола	май
31.	Ремонт полов	нет необходимости
32.	Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок	нет необходимости
33.	Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок	нет необходимости
34.	Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок	нет необходимости
35.	Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок	нет необходимости
36.	Ремонт, модернизация кровли	сентябрь
37.	Замена дверей в помещениях общего пользования	май
38.	Замена окон в помещениях общего пользования	нет необходимости
39.	Устройство, ремонт пандусов	нет необходимости
40.	Модернизация индивидуальных тепловых пунктов	нет необходимости
41.	Модернизация внутридомовых тепловых сетей	нет необходимости
42.	Замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения	нет необходимости
43.	Замена внутридомовых электрических сетей	нет необходимости
44.	Замена внутридомовых сетей водоснабжения	нет необходимости
45.	Замена внутридомовых сетей канализации	нет необходимости
46.	Замена кабины лифта	нет необходимости
47.	Ремонт, замена механического и иного оборудования	нет необходимости
48.	Строительство объектов внешнего благоустройства	нет необходимости
49.	Косметический ремонт пожарной лестницы 5 го подъезда	август
50.	Установка навесов входов в подвал и подвальных окон	декабрь

Главный инженер



В.Я.Юрченко