

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «УК «Дом Сервис»
Белова И.И.
«20» марта 2019г

**Отчет о проделанной работе управляющей организации
ООО «УК «Дом Сервис»**

(214031 г. Смоленск, ул. М.Соколовского д.11б, д.10 тел. 63-43-42)

По адресу: г. Смоленск, ул. Маршала Соколовского д. 11а
за 2018 г.

1.Перечень выполненных услуг и работ, по управлению многоквартирным домом.

Состав ООО «УК «Дом Сервис», обслуживающий ул. Маршала Соколовского д.11а	<ul style="list-style-type: none">- генеральный директор: Белова Ирина Ивановна- зам. генерального директора: Ипатов Владимир Викторович- электрик: Круглов Владимир Афанасьевич- слесарь-сантехник: Напреенков Алексей Григорьевич- уборщик территории: Зыков Александр Владимирович- уборщик лестничных клеток: Фокина Нина Ивановна
Административная деятельность	<ol style="list-style-type: none">1.ООО «УК «Дом Сервис» зарегистрирована на Федеральном сайте «ГИС ЖКХ», на официальном сайте - www.dsuk.ru2. Подписаны договора со всеми ресурсоснабжающими организациями:<ul style="list-style-type: none">-ОАО «Горводоканал»-ОАО «СмоленскАтомЭнергоСбыт»-ПАО «Квадра»3.Специалисты управляющей компании постоянно совершенствуют свои профессиональные навыки и знания, регулярно участвуют в рабочих совещаниях Управления содержания жилищного фонда администрации города Смоленска.4.Ведется постоянная работа с надзорными организациями (Жилищной инспекцией, Роспотребнадзором, правоохранительными органами и МЧС).
Работа с населением	<ol style="list-style-type: none">1.Ведется прием населения руководителем и специалистами ООО «УК «Дом Сервис». Все обращения и заявления рассматриваются в установленный законом срок: 3 дня/30 дней.2.Заключение и контролирование исполнения договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.3.Начисление, сбор платы и выставление квитанций за содержание и ремонт общего имущества дома.4.Предоставление устных и письменных консультаций гражданам о порядке пользования помещениями в доме, о требованиях законодательства РФ в жилищной сфере.5.Информирование граждан об изменении размеров платы за жилое помещение коммунальные услуги в сроки установленные ст. 155

	<p>ЖК.</p> <p>6.Осуществление регистрационного учета граждан, проживающих в домах и выдача справок в установленном порядке.</p> <p>7.Для собственников МКД разработана инструкция по эксплуатации квартиры.</p> <p>8.Администрация ООО «УК «Дом Сервис» принимает участие в собраниях собственников по решению вопросов, касающихся обслуживания общедомовой собственности.</p>
Подрядные организации, обслуживающие МКД	<p>-ООО «Техно-Сервис Строй» - (ВДГО)</p> <p>-ИП Николин Д.М - Заделка стыков стеновых панелей, ремонт кровли</p> <p>-ФГУП «Смоленский областной центр дезинфекции госанэпиднадзора в Смоленской области, г. Смоленск» -дератизация технического подполья.</p> <p>-ООО «ТехноЭко» - вывоз ТБО.</p> <p>-ОАО «Осрам» - оказание услуг по утилизации люминесцентных ламп.</p> <p>-ООО МЭУ «Русьлифт»-обслуживание и ремонт лифтов.</p> <p>-ООО ПИЦ «Колис» - освидетельствование лифтов.</p> <p>-ООО «Наладчик» - проверка и техническое обслуживание дымовых и</p>
Начисление коммунальных платежей	<p>Заключены договора с ресурсоснабжающими организациями:</p> <p>1.Договор - СМУП «Горводоканал» №3541 от 19.03.15 на водопотребление и водоотведение.</p> <p>2.Договор энергоснабжения с ОАО «СмоленскАтомЭнергоСбыт» №67511891 от 30.03.15 (Агентский договор №24-СГО/23ад от 01.03.2015г.)</p> <p>3. Договор теплоснабжения - ПАО «Квадра» №520899 от 01.08.2015г. (Агентский договор №006/61 от 20.04.2015г.)</p> <p>3.Производится ежемесячное списание показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии.</p> <p>За поставленные собственникам помещений коммунальные услуги УК ежемесячно, в срок и в полном объеме рассчитывается с ресурсоснабжающими организациями.</p> <p>Расчет платы за потребленные коммунальные ресурсы собственникам помещений производится в соответствии с действующим законодательством РФ, с учетом показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета.</p> <p>Распределение объема коммунальных ресурсов, потребленных на общедомовые нужды производится следующим образом: -с 1 сентября 2012г. (Постановление Правительства № 354 от 6 мая 2011г.) - пропорционально площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади МКД.</p> <p><i>Напоминаем, что собственник ОБЯЗАН</i> ежемесячно снимать и передавать показания индивидуального прибора учета не позднее 23- го числа текущего месяца. Передать показания можно заполнив бланк (адрес, старые и новые показания) и опустить в почтовый ящик ООО «УК «Дом Сервис» в каждом подъезде, по электронной почте zaosmol@yandex.ru, www.dsuk.ru или по тел. 8(4812) 61-14-42.</p> <p>Невыполнение указанных требований не позволяет точно определять объем индивидуального потребления холодной воды каждым собственником жилого помещения за расчетный период и влечет за собой необъективное распределение общедомового потребления между всеми собственниками жилых помещений.</p>

Оплата:

УК благодарит всех собственников помещений, добросовестно выполняющих платежи по коммунальным услугам, содержанию и текущему ремонту.

К сожалению, есть среди собственников помещений и неплатильщики.

Напоминаем, что собственник обязан ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за помещение и коммунальные услуги. Непроживание собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за помещение коммунальные услуги (ч.14 ст.155 ЖК РФ)

Оплатить коммунальные услуги можно:**(без комиссии)**

1. ПАО «Сбербанк России» г.Смоленск.
2. Сбербанк Онлайн.
3. Почта России

2.Выполненные услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Элементы и помещения здания	Произведено осмотров в год
Кровля	4
Деревянные конструкции	4
Внутренняя штукатурка и облицовка стен	2
Внутренняя и наружная окраска	2
Водопровод, канализация, (подвалы, техподполья, чердаки)	2 раза в неделю
Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных клетках	12
Тоже на чердаках и подвалах	12
Ввод, щитовая, наружная проводка	12

Вид работ	Периодичность работ
Управление многоквартирным домом	
Осуществление договорной работы	По мере необходимости
Работа с обращениями собственников	В рабочие дни
Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Согласно графика работы паспортиста
Ведение бухгалтерского учета и отчетности	В рабочие дни
Организация начислений платежей за услуги	В рабочие дни
Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	В рабочие дни
Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	В сроки, установленные законодательством Российской Федерации
Содержание мест общего пользования	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Ежедневно, кроме воскресенья
Мытье лестничных клеток и маршей	2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, мытье окон	1 раз в год

жная протирка подоконников	2 раза в год
очистка металлической решетки и прямка, уборка площадки перед входом в подъезде	1 раз в неделю
Техническое обслуживание	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, газооборудования)	При обнаружении неисправности
Устранение неисправностей в системах холодного водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование	При проведении профилактических работ, при обнаружении неисправности
Устранение неисправностей электротехнических устройств в МОП (смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, мелкий ремонт электропроводки)	При проведении профилактических работ, при обнаружении неисправности
Устранение неисправностей во вводно- распределительном устройстве, связанной с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	При проведении профилактических работ, при обнаружении неисправности
Мелкий ремонт кровель	По плану планово-предупредительных работ
Устранение протечки в отдельных местах кровли	При обнаружении неисправности
Заделка швов стеновых	по плану планово-предупредительных работ
Устранение причин протечки (промерзания) стыков, панелей, блоков	По плану планово-предупредительных работ
Устранение неплотностей в дымоходах и газоходах	При проведении профилактических работ, при обнаружении неисправности
Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен в местах общего пользования: - в зимнее время - в летнее время	В период подготовки к эксплуатации в зимних условиях (1 раз в год)
Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, в местах общего пользования.	По плану планово-предупредительных работ
Подготовка жилищного фонда к зиме	
4.1. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	Один раз в год
Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	Один раз в год
Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	Один раз в год
Малый ремонт и укрепление входных дверей	Один раз в год

оверка состояния продухов в цоколях здания	Один раз в год
Содержание придомовой территории	
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2см	1 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2см	через три часа во время снегопада
Посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
Подметание территории в теплый период	1 раз в сутки
Уборка газонов	1 раз в неделю
Выкашивание газонов	2 раза в сезон
Осмотры технического состояния жилых зданий	
Кровля	6 раз в год
Деревянные конструкции	2 раза в год
Дверные и оконные проемы	2 раза в год
Внутренняя и наружная штукатурка и облицовка стен	2 раза в год
Внутренняя и наружная окраска и другая отделка	2 раза в год
Каменные конструкции	2 раза в год
Дымоходы и вентиляция	2 раза в год
Водопровод, канализация (подвалы, техподполья, чердаки)	6 раз в год
Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных клетках, чердаках и в подвалах	12 раз в год (один раз в месяц)
Ввод, щитовая, наружная проводка и арматура	12 раз в год (один раз в месяц)
Силовые установки	24 раза в год (два раза в месяц)
Проверка вентканалов и дымоходов (от газовых приборов)	1 раз в год
Работы, связанные с текущим ремонтом общего имущества жилых домов (выполняются по описям).	
Мелкий ремонт и окраска малых архитектурных форм	Один раз в год
Ремонт и окраска дверей в местах общего пользования	Один раз в год
Ремонт окраски цоколя в местах повреждений окрасочного слоя	Один раз в год
Окраска выпусков ливневой канализации	Один раз в год
Ремонт и окраска декоративных заборов ограждений газонов, площадок	Один раз в год
Ремонт лотков ливневой канализации	Один раз в год
Заделка трещин, провалов в отмостке	Один раз в год
Ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия подъездной дороги	Один раз в год
Ремонт и окраска металлических контейнеров для сбора ТБО и защитных экранов	Один раз в год
Ремонт покрытия над лоджией 10-го этажа и козырька над входом в подъезд	Один раз в год
Ремонт наружной канализации	Один раз в год

<p>оты по содержанию и ремонту наружного газопровода:</p> <p>раска фасадных газопроводов;</p> <p>обновление привязочных знаков</p>	Один раз в год
Диагностика (ремонт) инженерных систем ХВС, ГВС и тепловой энергии	Один раз в год
Работа аварийно-диспетчерской службы	
<p>Работы аварийного характера в жилых зданиях включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> - повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждений помещений; - выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования во вспомогательных и жилых помещениях; - засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений; - поступление воды в жилые и вспомогательные помещения; - выход из строя оборудования внешнего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение, электроэнергии в здании, подъезде. 	Работы выполняются незамедлительно

Заместитель генерального директора

Ипатов В.В.