



®

## ООО «СМ-Сервис»

Предприятие группы COSMOSERVICE®

194044, г. Санкт-Петербург, Б.Сампсониевский пр. д.4-6

ИНН 7802410004, КПП 780201001

р/сч 40702810638000012981 в ДО «Охтинский»

ОАО «Банк Санкт -Петербург», к/сч 30101810900000000790

БИК 044030790

---

### ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

**об исполнении предмета Договора на оказание услуг и выполнение работ в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:**

**Санкт-Петербург, пр. Луначарского, дом 104, корп.2**

**за 2012 год**

#### **1. Выполненные работы и оказанные услуги по управлению:**

1.1. Выбраны обслуживающие, ресурсоснабжающие и другие организации, с которыми заключены следующие договоры в интересах собственников:

- договор с поставщиком газа (ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург»);
- договор на обслуживание газовой котельной (ООО «Энергострой»);
- договор энергоснабжения («Петербургская сбытовая компания»);
- договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ (ГУП «Водоканал СПб»);
- договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания с ОАО «Телекомпания Санкт-Петербургское кабельное телевидение» (ТКТ);
- договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля (ООО «АЖУР»);
- договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части и дымоудаления дома (ООО «АЖУР»);
- договор на оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) (ООО «Студия плюс»);
- договор на предоставление автотранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов (ООО «Контраст»);
- договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования жилого дома (ООО «Ажур»);
- договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц (ОСАО «Ингосстрах»);
- договор с ФГУП «Радиотрансляционная сеть СПб»;
- договор по оказанию услуг и техническому обслуживанию тревожной сигнализации (ООО «ОП Блок»);
- договор технического обслуживания лифтов (ООО «ЛК «Интеграл плюс»);
- договор на содержание аварийно-диспетчерской службы (ООО «АЖУР»);
- договор на прием платежей через электронный терминал (ОАО «Петербургский социальный коммерческий банк»).

1.2. Ведение реестра собственников и хранение копий правоустанавливающих документов.

1.3. Юридическое сопровождение.

1.4. Управление общим имуществом.

1.5. Начисление квартирной платы и ведение бухгалтерского, статистического и экономического учета.

#### **1.6. Прием и рассмотрение обращений и жалоб, выдача справок.**

За год диспетчерской службой дома приняты и выполнены 247 заявок, в том числе:



- слесарем-сантехником – 173;
- инженером-слаботочником – 28;
- электриком – 16;
- механиком по лифтам – 30.

1.7. Хранение технической документации.

## **2. Выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту:**

### **2.2. Работы по содержанию общего имущества.**

2.2.1. Регулярное проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

2.2.2. Регулярное проведение профилактических работ по итогам технических осмотров общего имущества.

2.2.3. Регулярные работы по обеспечению температурно-влажностного режима.

2.2.4. Регулярные мероприятия по пожарной безопасности (поддержание системы АППЗ в исправном состоянии).

2.2.5. Регулярная ежемесячная обработка технических помещений по договору дератизации и дезинсекции.

2.2.6. Уборка и мытье вестибюлей, лестниц и лестничных площадок, холлов и лифтов по графику.

2.2.7. Ежедневная уборка урн, решеток перед входом в подъезды.

2.2.8. Регулярное (по мере необходимости) удаление снега и наледи с козырьков и карнизов.

### **2.3. Работы по обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.**

2.3.1. Регулярные осмотры и прочистка ревизий, коллекторов, колодцев, ливнепроводов, канализационных выпусков, уплотнение сгонов, устранение засоров канализации. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

2.3.2. Систематический контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов. Регулярная замена изношенных элементов.

2.3.3. Систематические проверки, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, контрольно-измерительных приборов.

2.3.4. Устранение неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем по результатам обходов и при ликвидации аварийных ситуаций.

2.3.5. Промывка теплообменников, пусконаладочные работы при запуске системы отопления, ликвидация «завоздушивания» системы.

2.3.6. Регулярные профилактические работы на насосных системах и системах автоматики газовой котельной и водомерных узлах.

2.3.7. Регулярное проведение работ по обслуживанию вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений по графику и результатам обходов.

2.3.8. Регулярное проведение метрологических испытаний и проверок контрольно-измерительных приборов, испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.



---

2.3.9. Регулярный контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

2.3.10. Планово-предупредительные ремонты на всех инженерных системах дома.

#### **2.4. Работы по текущему ремонту общего имущества.**

2.4.1. Ремонт полов помещений (заделаны выбоины и трещины).

2.4.2. Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки на кровле.

2.4.3. Прочистка и ремонт/герметизация приемных воронок водостоков.

2.4.4. Восстановление отдельных элементов дверных заполнений.

2.4.5. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

2.4.6. Покраска металлоконструкций, дверей.

2.4.7. Работы по уплотнению соединений и укреплению трубопроводов с частичной заменой отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий.

2.4.8. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, ликвидация засоров с частичной заменой трубопроводов на отдельных участках.

2.4.9. Набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре.

2.4.10. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

2.4.11. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

2.4.12. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

2.4.13. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

2.4.14. Ремонт мест обрушения штукатурки с последующей покраской во входной группе.

2.4.15. Замена окна в помещении диспетчерского пункта со стороны мест общего пользования.

2.4.16. Ремонт асфальтового покрытия в арке.

2.4.17. Замена покрытия потолка арки.

2.4.18. Гидропневматическая промывка системы отопления с последующей её балансировкой.

2.4.19. Замена забитых участков системы канализации в технических помещениях.

2.4.20. Ремонт герметизации балконных остеклений, витражей.

#### **2.5. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).**

2.5.1. Поддержание в исправном состоянии и в соответствии с требованиями санитарно-технических норм мусоросборников и мусоросборных контейнеров.

2.5.2. Регулярный сбор, вывоз и утилизация ТБО и КГО.

#### **2.6. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния.**

2.6.1. При уборке придомовой территории в летний период ежедневно проводились следующие работы:



- 
- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка;
  - прочистка решеток ливневой канализации.

2.6.2. При уборке придомовой территории в зимний период ежедневно и по мере необходимости проводились следующие работы:

- ручная уборка территории от снега,
- сдвигание свежеснежавшего снега к местам складирования;
- укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы;
- механическая уборка снега;
- обработка тротуаров антигололедными реагентами;
- удаление снега и наледи вручную;
- очистка снега и наледи с фасадов.

## **2.7. Ежегодная сдача готовности дома к отопительному сезону (паспорт готовности дома).**

2.7.1. Промывка системы водоснабжения, опрессовка, поверка контрольно-измерительных приборов, мелкий ремонт помещения водомерного узла и предъявление готовности системы холодного водоснабжения ГУП «Водоканал».

2.7.2. Проверка системы вентиляции и технических помещений на загазованность и предъявление ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург».

2.7.3. Ежегодное испытание системы АППЗ, инструктажи, перемотка пожарных рукавов, ежегодное испытание пожарного водопровода на водоотдачу.

2.7.4. Сдача паспорта готовности дома на утверждение в администрацию района.

**ООО «СМ-Сервис»**