

ГПОУ ЯО Ярославский градостроительный колледж

***РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОХРАННОСТИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ООО УК “ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ”***

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

08.02.11

Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома

Выполнил студент группы УД1-41 Кочнев А. А.

Цели и задачи выпускной квалификационной работы

Цель: разработка предложений по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома

Задачи для достижения цели

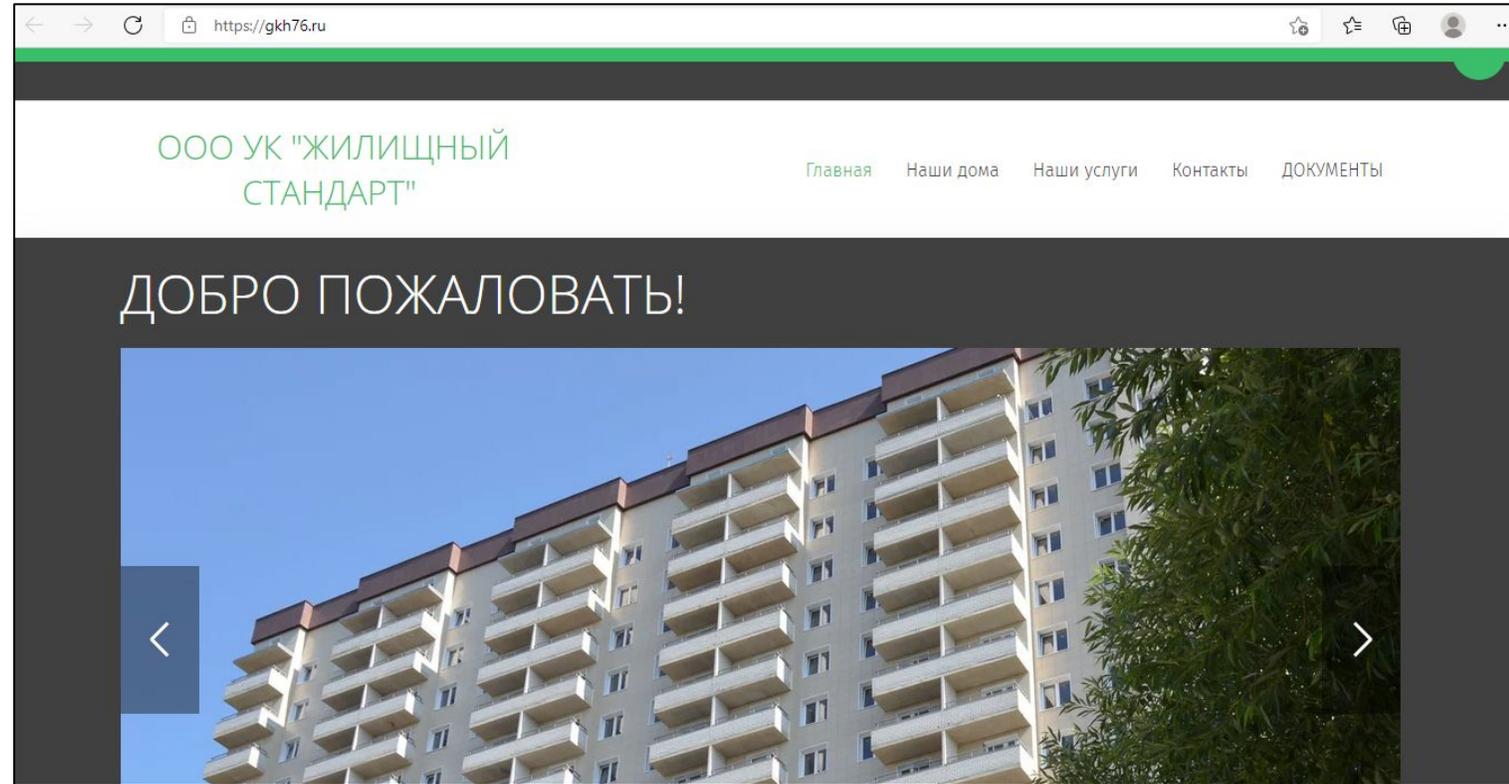
- Изучение нормативно-правовой документации, регламентирующей управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства
- Проведение анализа состояния управления эксплуатацией жилищного фонда
- Разработка предложений по обеспечению и проведению работ по эксплуатации, обслуживанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с индивидуальным заданием
- Разработка предложения по обеспечению и проведению работ по санитарному содержанию, безопасному проживанию и благоустройству общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.
- Выполнить экономическую оценку мероприятий

Объект исследования

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "Жилищный стандарт" Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7603067865

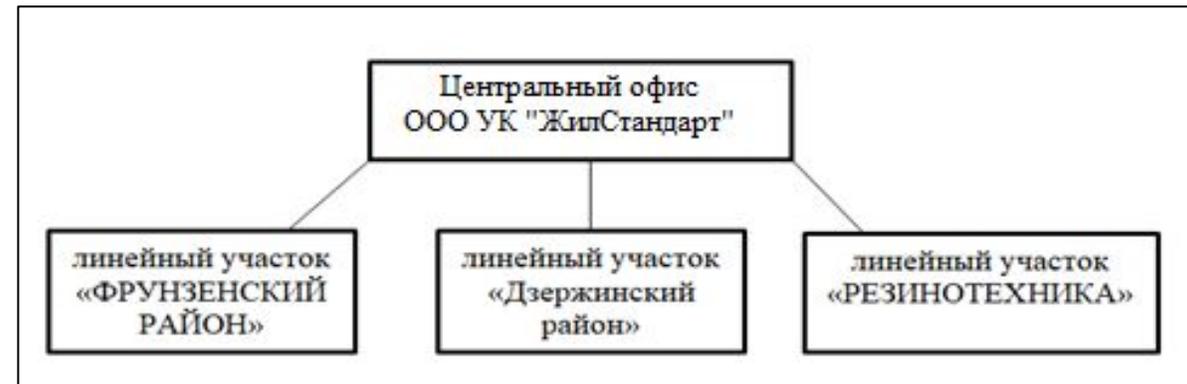
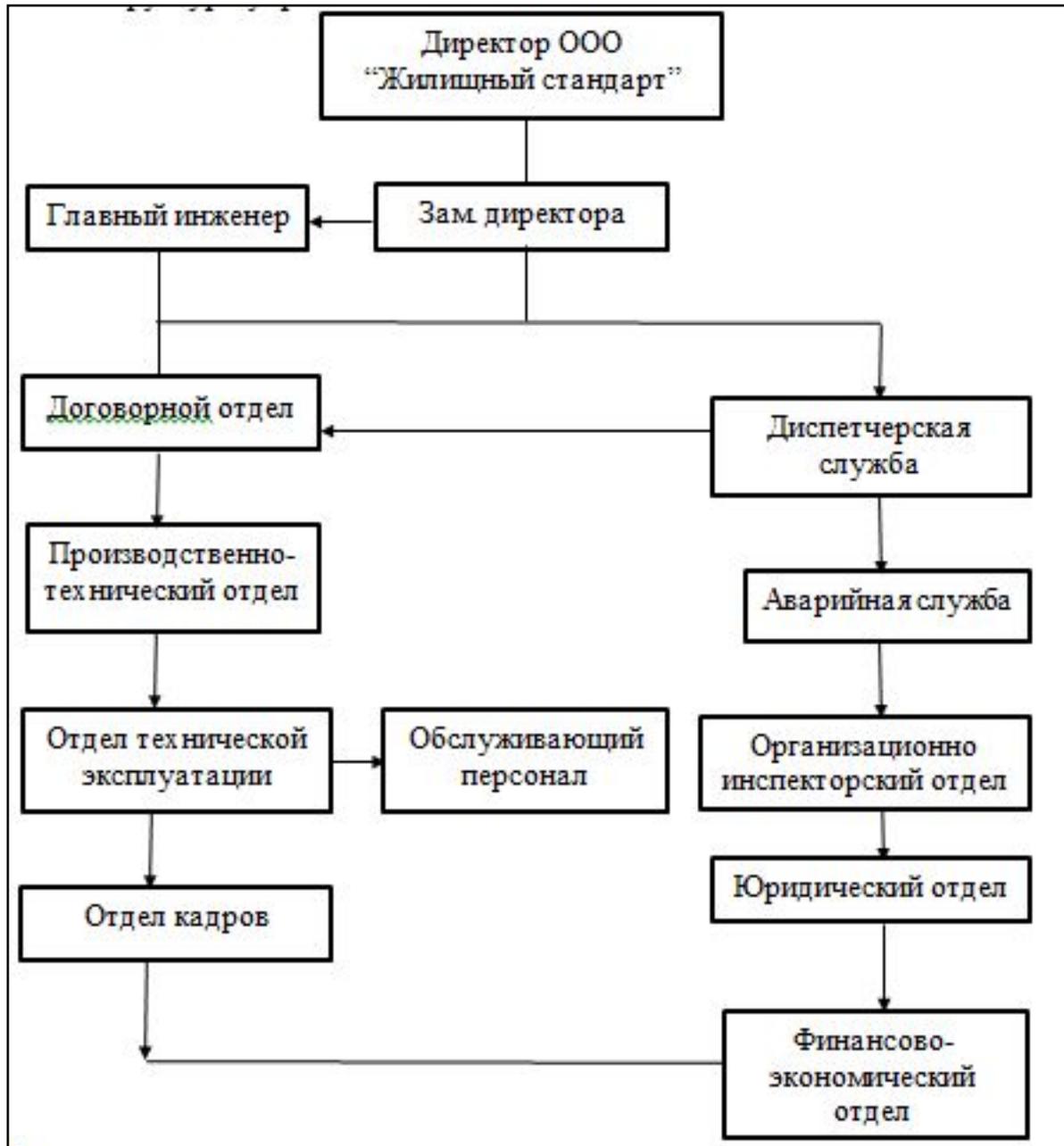
Юридический адрес главного офиса компании: город Ярославль, район Заволжский, улица Серго Орджоникидзе, дом 3, офис 61

Организация зарегистрирована и осуществляет свою деятельность с 2017 года.



Главная страница сайта управляющей компании

Структура управления ООО УК “Жилищный стандарт”



Структурная схема ООО УК “Жилищный стандарт”

Линейный участок №1 «РЕЗИНОТЕХНИКА»

150034 г. Ярославль, ул. Ветеранов д.36

Режим работы: понедельник-пятница с 08.00 до 17.00, Телефоны: 233 010, 233 017

Линейный участок №2 – «Дзержинский район»

150052 г. Ярославль, ул.Елены Колесовой 52/45

Режим работы: четверг с 11.00 до 15.00

Телефоны: 682 986

Линейный участок №3 - «ФРУНЗЕНСКИЙ РАЙОН»

150022 г. Ярославль, ул. Летная д.10

Режим работы: вторник-среда с 14.00 до 18.00.

Статистические данные о жилом фонде

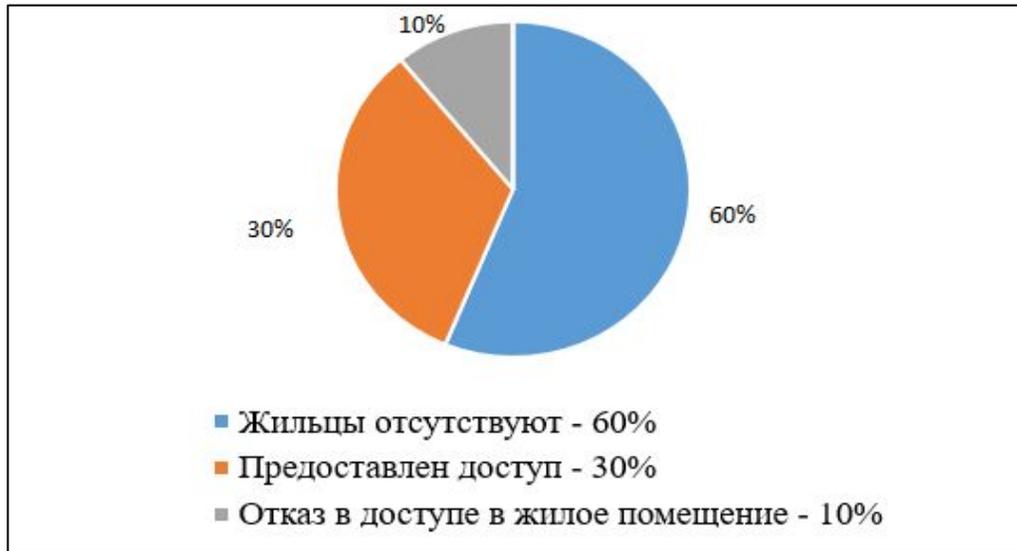


Диаграмма предоставления доступа в квартиры

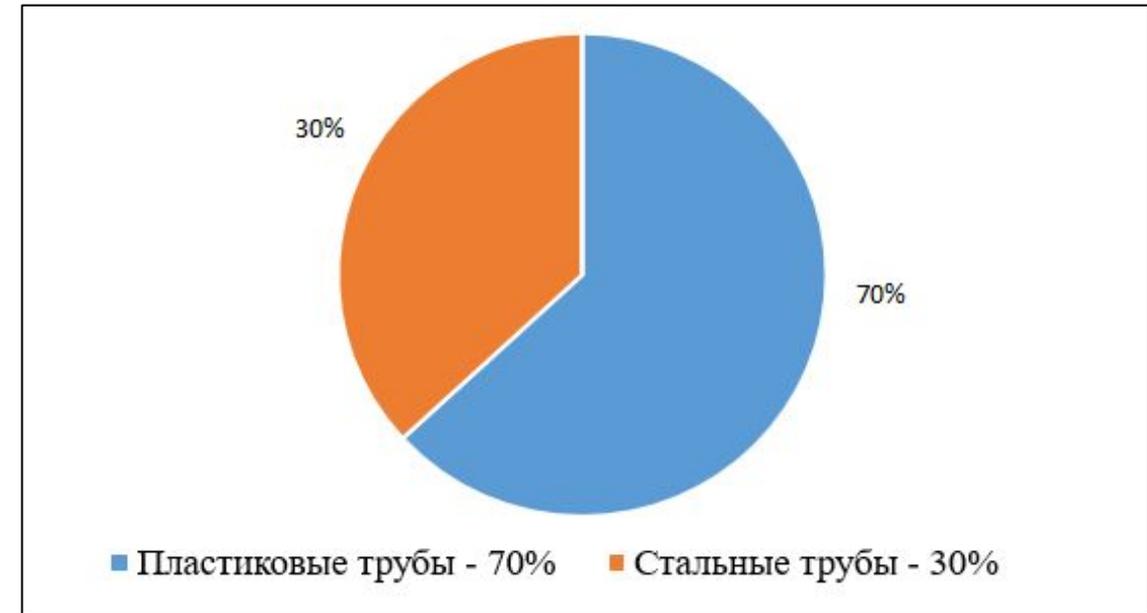


Диаграмма сравнения количества пластиковых и стальных труб водопровода

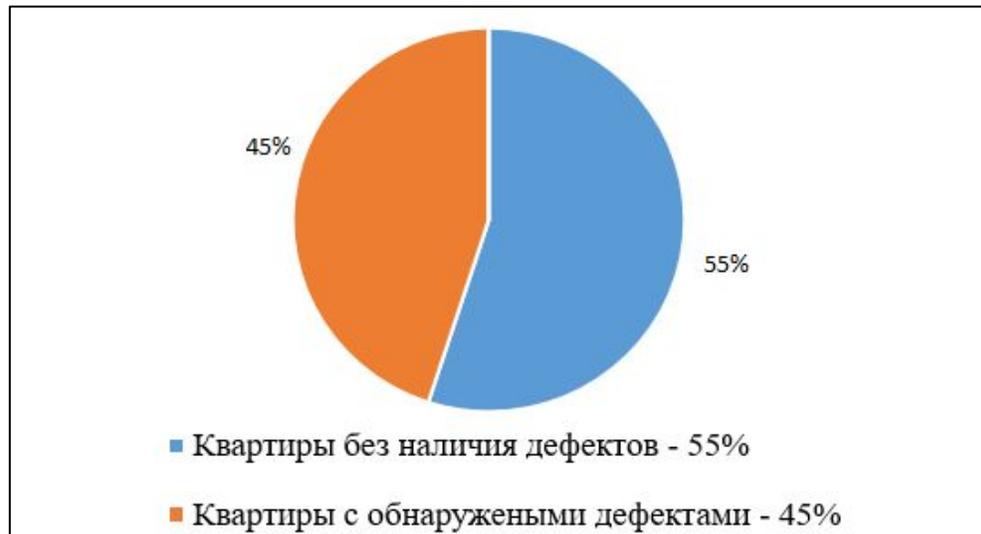
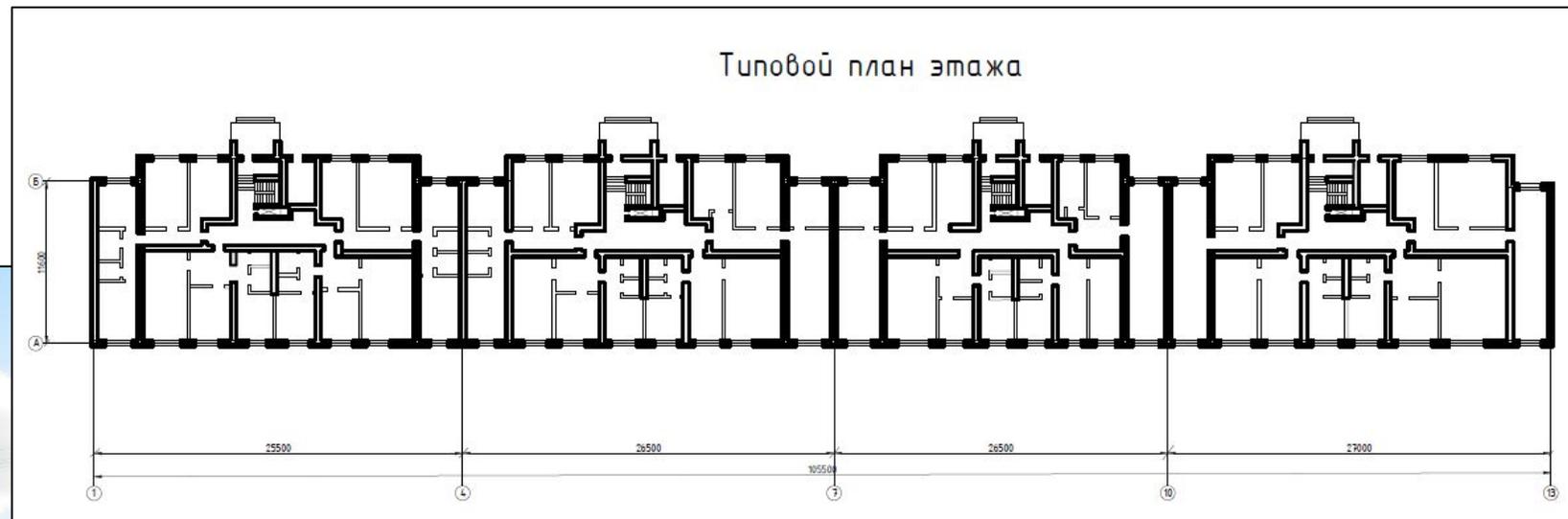


Диаграмма сравнения количества квартир без дефектов

Предмет исследования



План этажа МКД Машиностроителей, д.52

128 квартир,
жилая площадь - 7086 кв.м
коммерческая площадь – 541 кв.м

МКД Машиностроителей, д.52

АКТ
визуального обследования технического состояния (дефектная ведомость)
многоквартирного дома № 52 по ул. Машиностроителей г. Ярославль.
 Дата заполнения – «30» Мая 2021 года. Составил: Кочнев А.А.
 Год постройки- 1998. Год последнего кап. ремонта -2008. Количество этажей- 9
 Общая площадь дома - 7086 кв. м.

Осмотрено 48 из 128 квартир	система	тип труб чугун/сталь/п ластик	вент или	счетчи ки	фильтр ы до счетчик а	радиаторы				выявленные дефекты
						тип чугун/сталь плоская/алю м.	кол-во секций	отсекающ ие краны	байпас	
Отопление	кухня-48	Сталь -35 Пластик - 13				Алюминий -13 Чугун- 35	От 1 до 12	Наличие- 45	Наличие -31	Коррозия на батареи-3 Не исправна запорная арматура на батареи-5
	1 комната-48	Сталь -31 Пластик - 17				Алюминий -17 Чугун-31	От 1 до 12	Наличие- 42	Наличие -26	Коррозия на батареи-2 Не исправна запорная арматура на батареи-2
	2 комната-41	Сталь -38 Пластик -3				Алюминий -3 Чугун- 38	От 1 до 12	Наличие- 40	Наличие -27	Коррозия на батареи-5
	3 комната-7	Сталь -6 Пластик - 1				Алюминий-1 Чугун-6	От 1 до 12	Наличие- 7	Наличие -4	
канализация	1 стояк	Пластик								
	2 стояк	Пластик								
ГВС	1 стояк	Сталь -20 Пластик - 28	Наличие -45	Наличие -46	Наличие -44					
	2 стояк	Сталь -31 Пластик - 17	Наличие -47	Наличие -46	Наличие -45					
ХВС	1 стояк	Сталь -20 Пластик - 28	Наличие -45	Наличие -46	Наличие -44					
	2 стояк	Сталь -31 Пластик - 17	Наличие -47	Наличие -46	Наличие -45					Нет пломбы на счетчике-1
вентиляция	с/у	Наличие доступа-48								
	кухня	Установлена вытяжка над плитой- 45								

Заполненный акт визуального обследования на МКД Машиностроителей, д.52

АКТ
визуального обследования технического состояния (дефектная ведомость)
многоквартирного дома № 3к3 по ул. Сосновая, г. Ярославль.
Дата заполнения – «30» Мая 2021 года. Составил- Кочнев А.А.
Год постройки- 2017. Год последнего кап. ремонта -2017. Количество этажей- 10
Общая площадь дома - 15727,30 кв. м.

Осмотрено 89 из 259 квартир	система	тип труб чугун/сталь/п ластик	вентили	счетчики	фильтр ы до счетчи ка	радиаторы				выявленные дефекты
						тип чугун/ста ль плоская/а люм.	кол-во секций	отсекающие краны	байпас	
Отопление	кухня-89	Пластик				Алюмини й	От 1 до 12	Наличие на всех батареях	Отсутствуют	Не исправна запорная арматура на батарее-14
	1 комната- 89	Пластик				Алюмини й	От 1 до 12	Наличие на всех батареях	Отсутствуют	Не исправна запорная арматура на батарее-9
	2 комната- 68	Пластик				Алюмини й	От 1 до 12	Наличие на всех батареях	Отсутствуют	Не исправна запорная арматура на батарее-12
	3 комната- 21	Пластик				Алюмини й	От 1 до 12	Наличие на всех батареях	Отсутствуют	Не исправна запорная арматура на батарее-3
канализаци я	1 стояк	Пластик								
	2 стояк	Пластик								
ГВС	1 стояк	Пластик	Наличие -89	Наличие- 88	Налич ие-88					
	2 стояк	Пластик	Наличие -89	Наличие- 88	Налич ие-88					Нет пломбы на счетчике-1
ХВС	1 стояк	Пластик	Наличие -89	Наличие- 88	Налич ие-88					
	2 стояк	Пластик	Наличие -89	Наличие- 88	Налич ие-88					
вентиляция	с/у	Наличие доступа-88								
	кухня	Установлена вытяжка над плитой-89								

Дополнительные полотенцесушители-6 шт.

Заполненный акт визуального обследования на МКД ул. Сосновая, 3к3

Перечень выявленных дефектов, повреждений, несоответствий требованиям нормативной документации и необходимые работы по их устранению

№	Дефекты	Виды работ
1	Коррозия на чугунном радиаторе и на стояках теплоносителя	<ol style="list-style-type: none"> 1. отключить подачу воды в трубопроводе и опустошить 2. обрезать стояк сверху и снизу, нарезать внешнюю резьбу и смонтировать новый трубопровод из современных материалов 3. обрезать трубы подводки на сгибе и к вертикальным участкам стояка подсоединить новые трубы подводки с байпасом 4. режут трубы по отметкам и снимают заменяемую батарею с настенных кронштейнов 5. Выполняют сборку радиатора. Нижнее незадействованное отверстие закрывают штатной заглушкой, на верхний патрубок монтируют кран Маевского 6. Установка к подающим трубам радиатора
2	Коррозия стояков водопровода	<ol style="list-style-type: none"> 1. демонтаж старого водопровода с помощью болгарки 2. с помощью ножовки по металлу или ножниц для полипропилена нарезают новые трубы 3. монтаж новых труб используя муфты и фитинги
3	Установлен доп. Полотенцесушитель	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отключение горячей воды в системе, 2. Демонтаж лишнего полотенцесушителя, 3. Монтаж перемычки
4	Отсутствие окраски стены крыльца, после устранения трещин	<ol style="list-style-type: none"> 1. очистить стены от старого лакокрасочного покрытия; 2. загрунтовать, 3. окрасить краской для наружных работ
5	Повреждение лестничного марша у входа в подъезд	<ol style="list-style-type: none"> 1. установить опалубку на поврежденных участках, загрунтовать 2. восстановить форму ступеней
6	Разрушение асфальтового покрытия на проезде	<ol style="list-style-type: none"> 1. Провести очистку ям от пыли, 2. произвести грунтовку битумом 3. заасфальтировать ямы в проезде у 4 подъезда
7	Разрушен тротуар между 2 и 3 подъездов	<ol style="list-style-type: none"> 1. Необходимо провести грунтовку битумом, 2. уложить асфальт на поврежденные участки тротуара
8	Разрушен бордюрный камень на тротуаре у 2, 3, 4 подъездах	<ol style="list-style-type: none"> 1. Необходимо провести демонтаж старого бордюрного камня, 2. провести монтаж нового



Разрушение асфальтового покрытия

Технологическая карта №2	
Восстановление асфальтового покрытия	
Инвентарь	Материалы
<ol style="list-style-type: none"> 1. Машина термомиксер, 2. Фреза дорожная WIRTGEN, 3. Виброплита, 4. Автомобили-самосвалы 5. Дизельный компрессор Atlas Copco, 6. Лом ручной пневматический строительный 7. Метла 8. Гладилка стальная (деревянная) строительная 9. Лопата подборочная совковая 10. Нивелир 11. Рулетка металлическая, 20,0 м 	<p>Асфальтобетонная смесь Битумная эмульсия Холодный черный щебень</p>
Инструктивные указания по выполнению работы	
<ul style="list-style-type: none"> • Подготовка под асфальтирование (включают очистку поверхности). • Устройство основания. • Пропитка подушки из щебня битумно-эмульсионным составом. Необходимо для улучшения сцепления нижнего слоя с компонентами асфальта. • Асфальтирование (укладка, выравнивание и уплотнение). Один из самых главных этапов, в процессе которого необходимо уплотнить участок ручным катком (вес более 100 кг) 	
Безопасность труда	
<p>Производственные территории, участки работ и рабочие места должны быть обеспечены необходимыми средствами коллективной или индивидуальной защиты работающих, первичными средствами пожаротушения, а также средствами связи, сигнализации и другими техническими средствами обеспечения безопасных условий труда.</p> <p>Рабочие, занятые на укладке покрытий должны быть в защитных очках и респираторах, и в ярких сигнальных жилетах. Рабочий персонал должен пройти инструктаж, после чего допущен к работам. На расстоянии 10м установить дорожные знаки.</p> <p>Лицо, ответственное за безопасное производство работ, обязано:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ознакомить рабочих с Технологической картой под роспись; - следить за исправным состоянием машин и механизмов; - разъяснить работникам их обязанности и последовательность выполнения операций; - допускать к производству работ рабочих в соответствующей спецодежде, спецобуви и имеющие индивидуальные средства защиты (очки, рукавицы и др.); - прекращать работы при силе ветра более 11,0 м/сек во время сильного снегопада, ливневого дождя, тумана или грозы при видимости менее 50 м. 	

Технологическая карта

Ремонт отмостки

Инвентарь	Материалы
<ol style="list-style-type: none"> 1. Экскаватор-погрузчик 2. Каток самоходный, тротуарный, 3. Передвижной компрессор 4. Отбойный молоток, масса $m=10$ кг 5. Лопата подборочная 6. Ручной инструмент 7. Асфальтобетонщика 8. Специальное оборудование для 9. монтажа камней 10. Цифровой нивелир Sokkia со 11. штативом и рейкой 12. Рулетка металлическая, 10,0 м 13. 3-х метровая рейка 	Асфальтобетонная смесь Щебень фракции 20-40 мм Битум нефтяной, дорожный Камни бортовые бетонные Бетон тяжелый

Инструктивные указания по выполнению работы

Отмостка восстанавливается по всему периметру здания

Работы по восстановлению отмостки

Сначала роется траншея, глубина которой не будет превышать 30 см. Почва тщательно утрамбовывается по всему периметру.

- На дно выкопанной траншеи укладывается слой песка или глины. Это не даст сыпучим материалам в дальнейшем уходить в почву.
- По внешнему периметру траншеи выкладываются специальные бордюрные камни.
- На утрамбованный песок или глину высыпается щебень вместе с гравием. Выбирать нужно материалы средней фракции. Толщина слоя не должна превышать 15 см.
- Последний слой – асфальт. Толщина составляет 5 см. Его нужно хорошо разровнять и раскатать.

Безопасность труда

Производственные территории, участки работ и рабочие места должны быть обеспечены необходимыми средствами коллективной или индивидуальной защиты работающих, первичными средствами пожаротушения, а также средствами связи, сигнализации и другими техническими средствами обеспечения безопасных условий труда.

Рабочие, занятые на укладке покрытий должны быть в защитных очках и респираторах, и в ярких сигнальных жилетах. Рабочий персонал должен пройти инструктаж, после чего допущен к работам.





Не окрашено крыльцо после реставрации трещины

Технологическая карта	
Окраска крыльца подъезда	
Инвентарь	Материалы
Валик с ручкой, кисть, ванночка для краски, дрель с насадками, плёнка, краска, колер, наждачная бумага.	Грунтовка, шпатлевка, колер масляный, вододисперсионная краска
Инструктивные указания по выполнению работы	
Очистка поверхности, сглаживание поверхности, расшивка трещин, грунтовка, частичная подмазка, шлифовка подмазанных мест, сплошная шпаклевка, шлифовка, грунтовка поверхностей, окраска поверхностей.	
Безопасность труда	
Место проведения работ, должно проветриваться, рабочих снабжают респираторами, защитными очками и комбинезонами. Пневматические аппараты проверяют на распыление водой на давление, в 1,5 раза больше.	

Составленная технологическая карта на окраску крыльца

Предлагаемое мероприятие

Технико-экономические показатели:

Протяженность ограждения - 129,0 м.

Высота ограждения - 1,6 м.

Количество ворот - 3 шт.

Количество калиток - 2 шт.

Схема съёмной секции ограждения

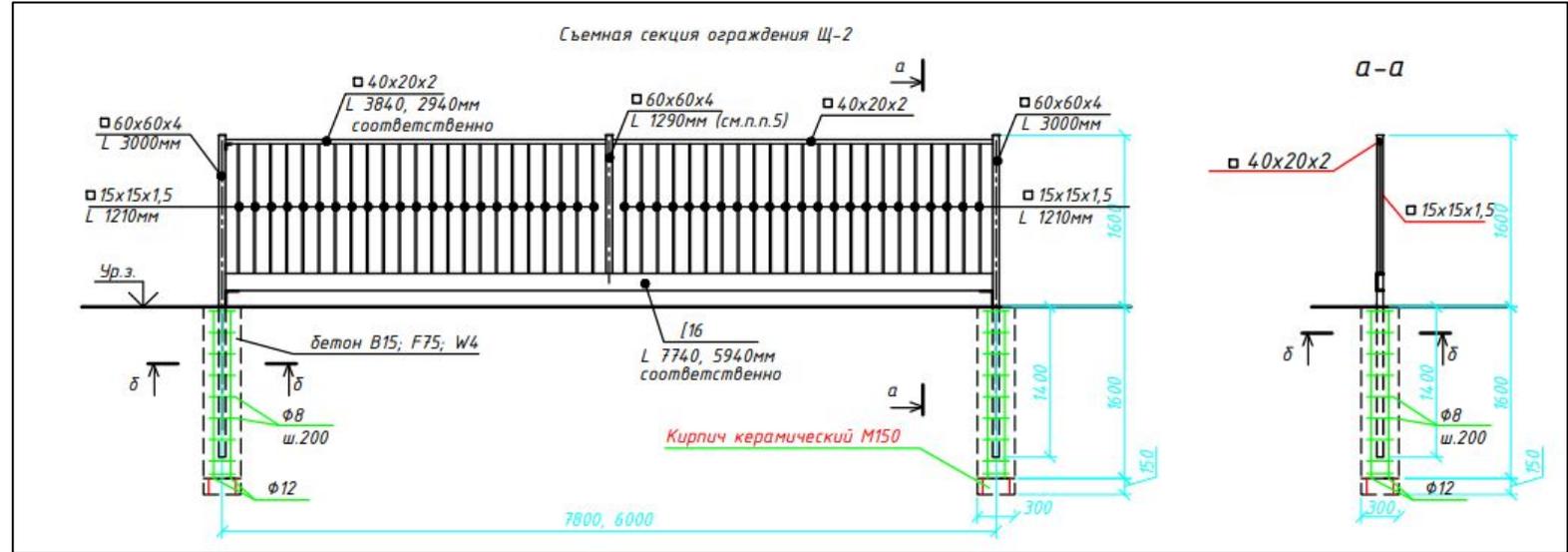


Схема секции ограждения

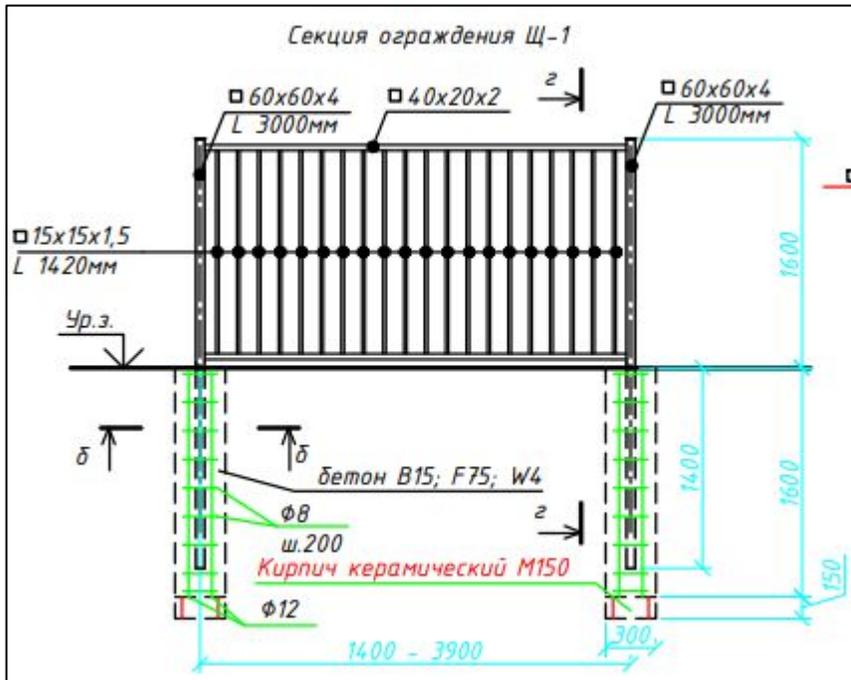
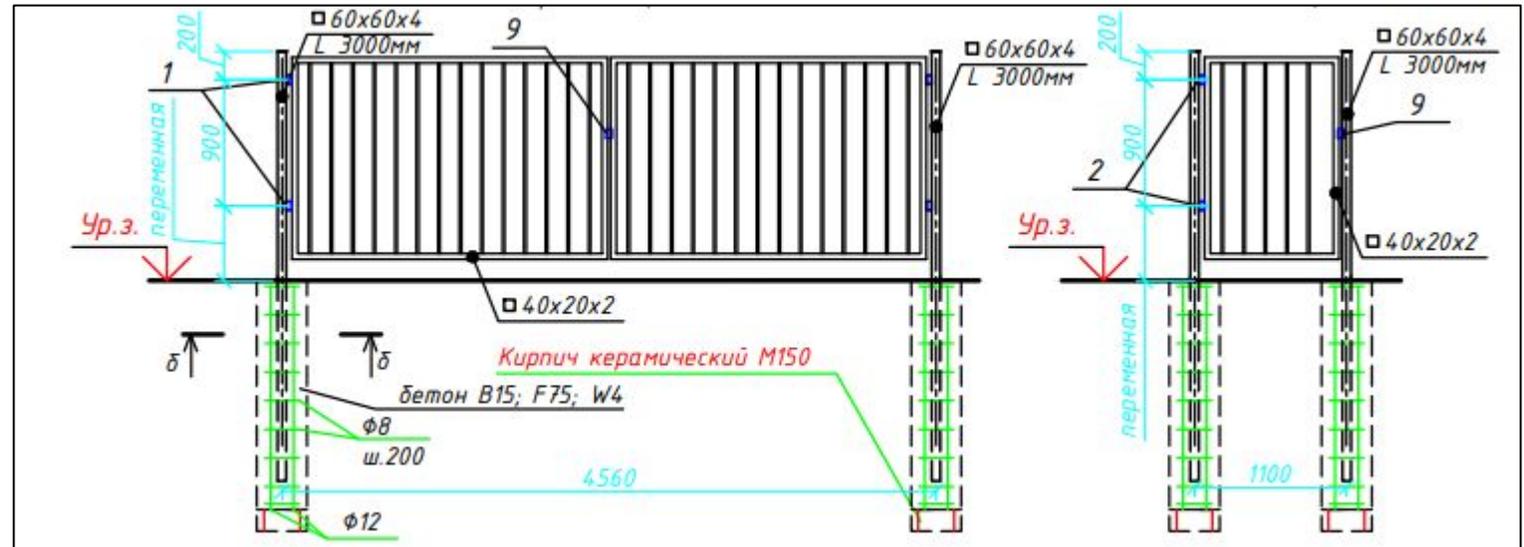


Схема ворот и калитки к ограждению



Определение сметной стоимости

Наименование стройки: Машиностроителей, д.52

Локальный сметный расчет №1

Ограждение по периметру придомовой территории Машиностроителей, д.52

(Наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: решение общего собрания собственников

Сметная стоимость	352,21 тыс.руб.
Нормативная трудоемкость	292 чел.-ч
Сметная заработная плата	61,539 тыс.руб.
Сметная стоимость	184,76 тыс.руб.

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 28.05.21 г.

№пп	Шифр норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Код-во	Ст-ть ед., руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, не занятых обслуживанием машин, чел.-ч	
				всего	эксплуатации машин	ВСЕГО	оплаты труда	эксплуатации машин	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Ограждение придомовой территории										
1	E07-01-054-11	Установка металлических оград по металлическим столбам без цоколя из сетчатых панелей высотой до 1,7 м	1,29	11999,83	2728,69	15479,78	1898,83	3520,01	154,78	199,67
		100 м ограды		1471,96	309,69			399,50		
	1031570	Трубы стальные квадратные из стали марки ст1-Зсп/пс размером 60х60 мм, толщина стенки 4 мм	0,865	6631,35	-	5736,12	-	-	-	-

Сметный расчёт на предлагаемое мероприятие

Сметный расчёт на ремонтные работы

СОГЛАСОВАНО:

Собственниками дома

" ____ " _____ 2021 г.

МКД ул. Машиностроителей, д.52
(наименование стройки)

УТВЕРЖДАЮ:

Директор УК ООО "ЖилСтандарт"

" ____ " _____ 2021 г.

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 2 (локальная смета)

на Ремонтные работы, МКД ул. Машиностроителей, д.52
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: Акт осмотра

Сметная стоимость _____ 86,323 тыс. руб.

Средства на оплату труда _____ 26,087 тыс. руб.

Сметная трудоемкость _____ 0 чел.час

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 01.06.2021

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.			Общая стоимость, руб.				Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием	
				всего	эксплуатации машин	материалы	Всего	оплаты труда	эксплуатации машин	материалы	на единицу	всего
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Раздел 1. Виды ремонтных работ по устранению дефектов												
1	ФЕРр61-10-1	Ремонт штукатурки гладких фасадов по камню и бетону с земли и лесов: цементно-известковым раствором площадью отдельных мест до 5 м2 толщиной слоя до 20 мм (100 м2)	0,3	2909,45 1710,37	1,18	1197,9	872,83	513,11	0,35	359,37	203,8584	61,16
		<i>Накладные расходы от ФОТ</i>	79%				405,36					
		<i>Сметная прибыль от ФОТ</i>	50%				256,56					
		<i>Всего с НР и СП</i>					1534,75					
2	ФЕРр69-16-1	Ремонт отмостки: асфальтобетонной толщиной 14 см (100 м2)	0,05	1902,49 478,85	1423,64 197,26		95,12	23,94	71,18 9,86		62,1888	3,11

МКД Машиностроителей, д.52
(наименование стройки)

ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 3
(объектная смета)

на строительство Ограждения по периметру придомовой территории и ремонтных работ по устранению работ
(наименование объекта)

Сметная стоимость 470304 руб.
Средства на оплату труда 87626 руб.
Расчетный измеритель единичной стоимости ОБЩ. ПЛОЩ. М2 7086,5
Составлен(а) в ценах по состоянию на 01.06.2021

№ пп	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, руб.					Средства на оплату труда, руб.	Показатели единичной стоимости
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Локальные сметы (расчеты)									
1	Локальная смета 1	Ограждение по периметру придомовой территории	293509				293509	61539	41
2	Локальная смета 2	Ремонтные работы по устранению дефектов	86323				86323	26087	12
Итого "Локальные сметы (расчеты)"			379832				379832	87626	53
Публичный технологический и ценовой аудит, подготовка обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта									
4		Проектные работы, 1%				2935	2935		
3		Изыскательские работы, 0,5%				1468	1468		
		Итого "Публичный технологический и ценовой аудит, подготовка обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства, технологический и ценовой аудит такого обоснования инвестиций, аудит проектной"				4403	4403		

Расчет ТЭП в текущих ценах

№ п.п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	По устройству
1	2	3	4	5
1	Количество квартир	квартира	128	Принимается по тех.паспорту
2	Площадь земельного участка	кв.м	5698	Принимается по тех.паспорту
3	Общая площадь здания	кв.м	7086	Принимается по тех.паспорту
	Жилая площадь здания	кв.м	7 086	Принимается по тех.паспорту
	Стоимость затрат по санитарному содержанию	руб	15630	Сметный расчет №2
	Стоимость затрат по благоустройству	руб	70370	Сметный расчет №2
4	Стоимость затрат по безопасному проживанию	руб	70370	Сметный расчет №2
	Ограждение	руб	352210,31	Сметная стоимость
5	Общая сметная стоимость	руб	464915,0	По объектной смете
6	В том числе НДС	руб	77485,83	Общая сметная стоимость / 1,2*0,2
	В том числе стоимость материалов		334471,22	Общая сметная стоимость / 1,39
7	Стоимость предложений 1 кв.м общей площади	тыс.руб	65,61	Общая сметная стоимость / Общая площадь здания
8	Стоимость предложений 1 кв.м жилой площади	тыс.руб	65,61	Общая сметная стоимость / Жилая площадь здания