

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

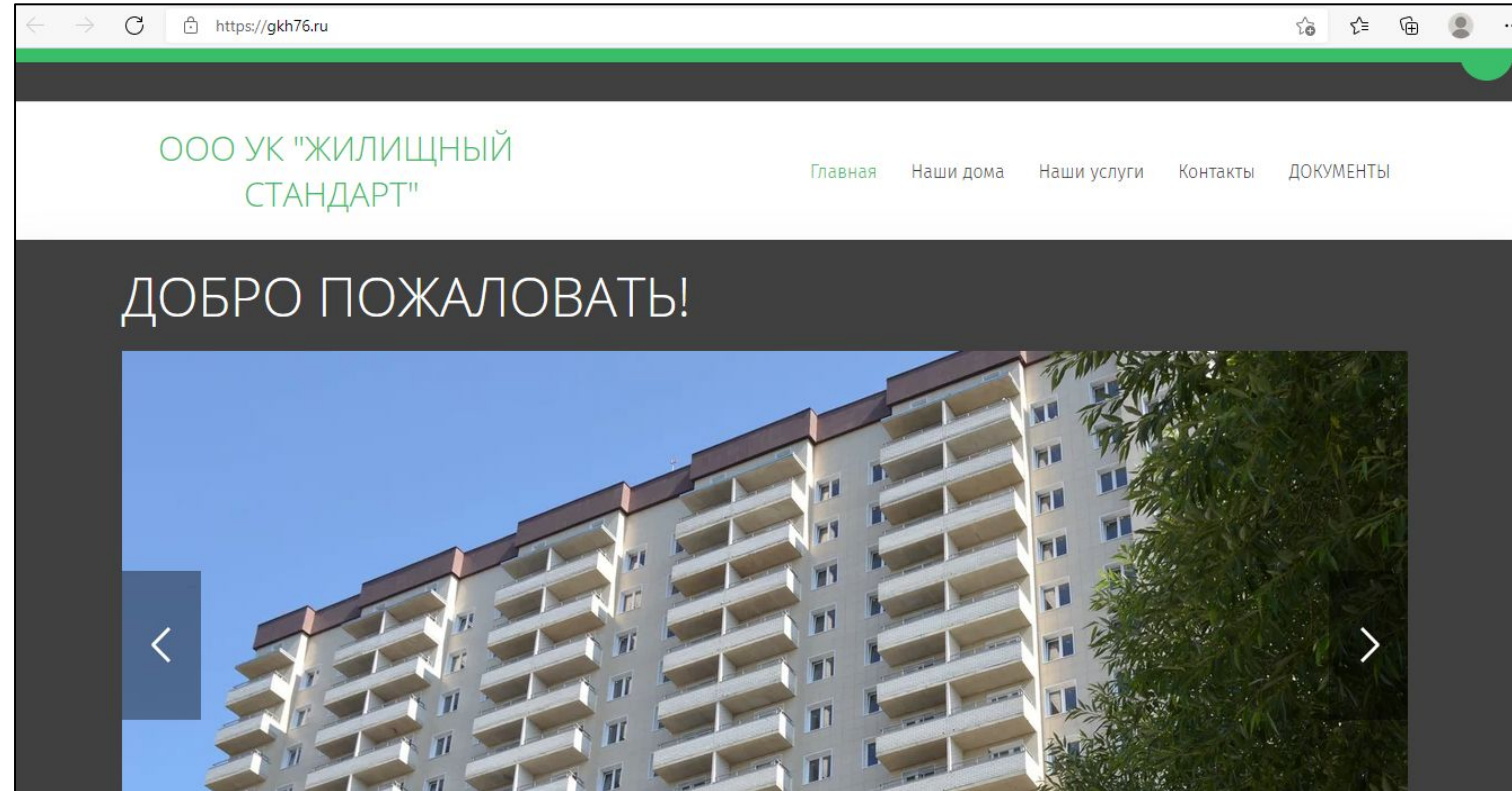
- Изучение нормативно-правовой документации, регламентирующей управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства
- Проведение анализа состояния управления эксплуатацией жилищного фонда
- Разработка предложений по обеспечению и проведению работ по эксплуатации, обслуживанию и ремонту общего имущества 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

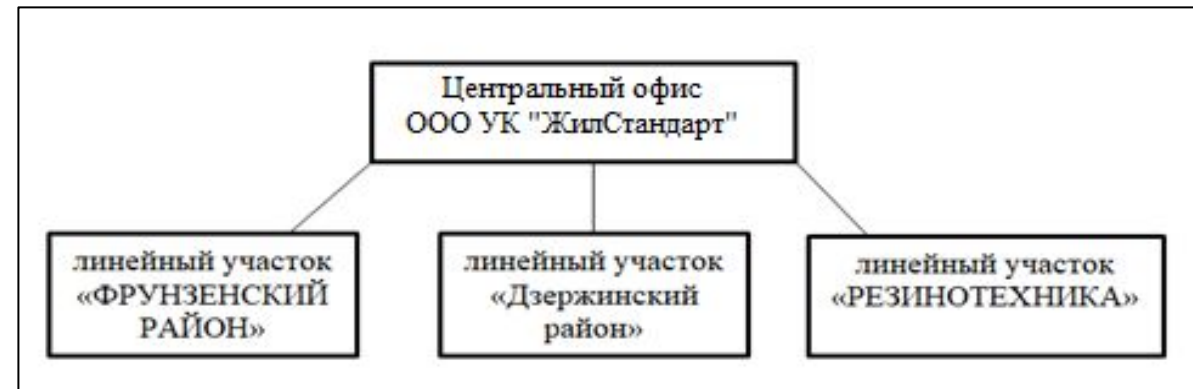
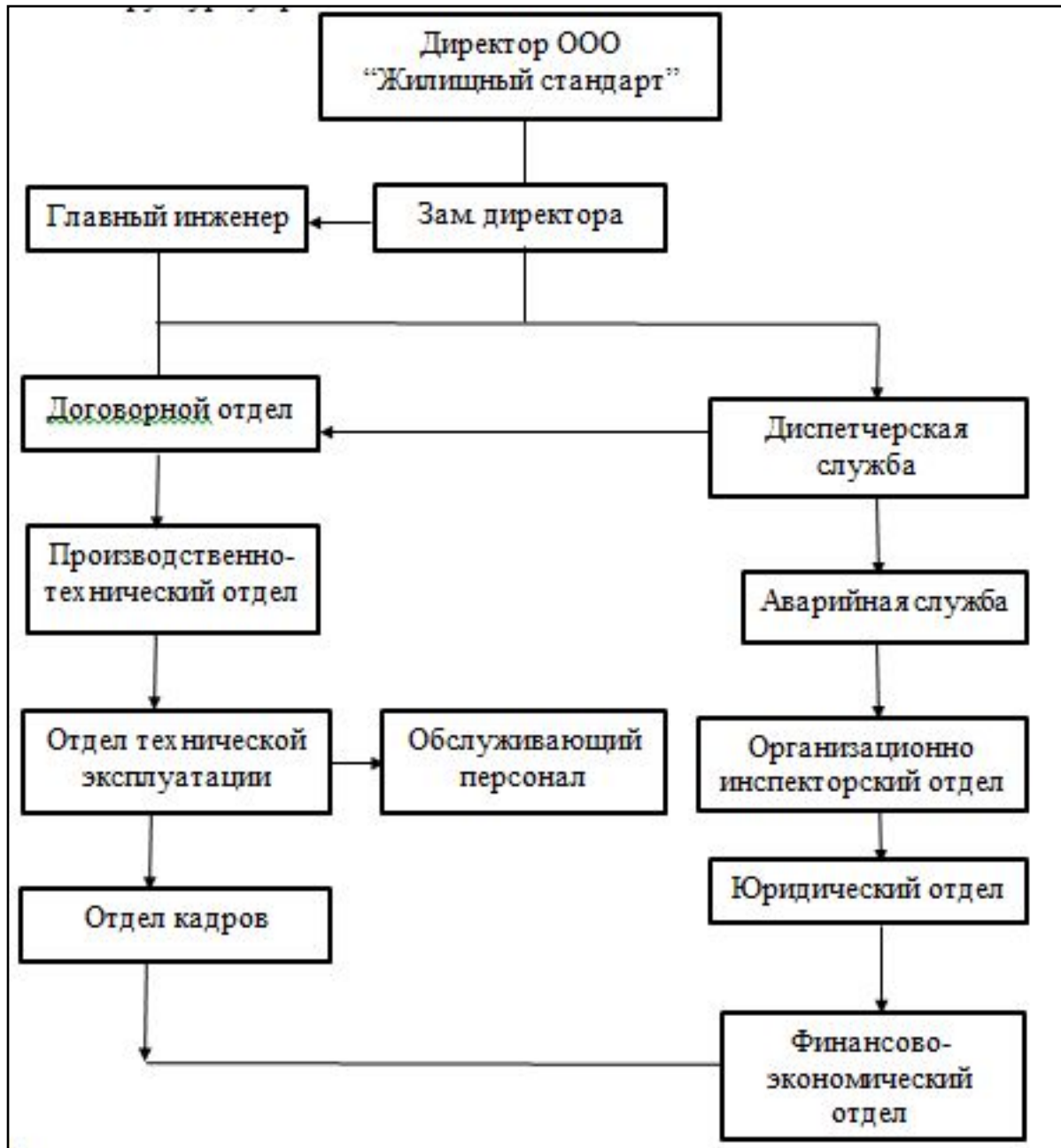
Юридический адрес главного офиса компании: город Ярославль, район Заволжский, улица Серго Орджоникидзе, дом 3, офис 61

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**

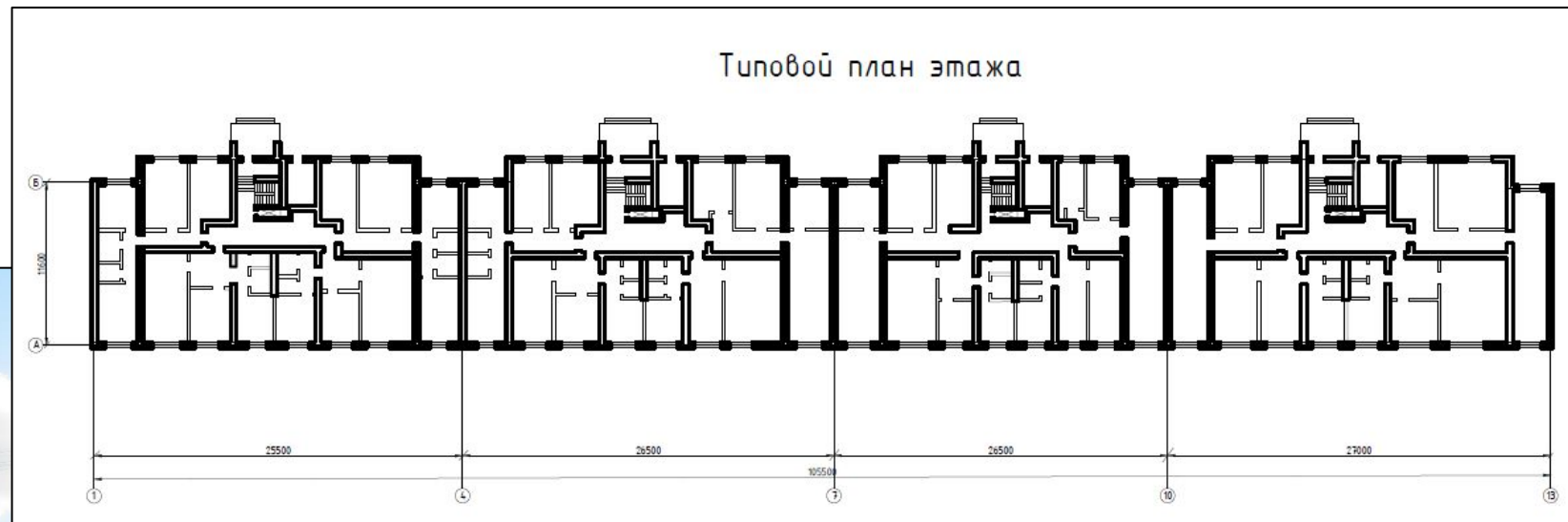


**Диаграмма сравнения количества пластиковых и стальных труб водопровода**



**Диаграмма сравнения количества квартир без дефектов**

# Предмет исследования



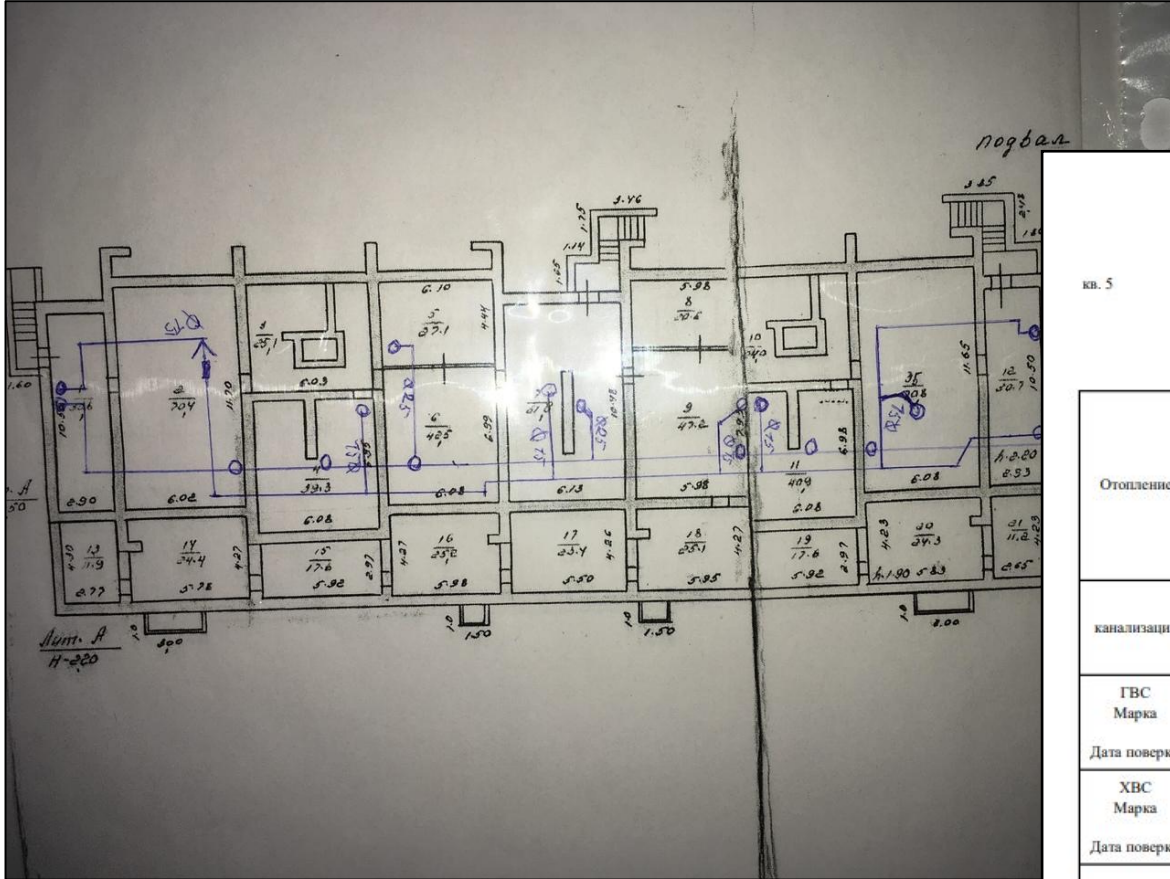
План этажа МКД Машиностроителей, д.52

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

МКД Машиностроителей, д.52

# Выполняемые действия в УК Жилищный стандарт

План ХВС на плане подвала МКД Машиностроителей, д.52



## Форма акта визуального обследования

АКТ визуального обследования технического состояния (дефектная ведомость) многоквартирного дома №3/3 по ул. Сосновая г. Ярославль										Установлен дополнительный полотенцесушитель	
Дата заполнения - «07» 04 2021 года Составил Кочнев Артём Александрович											
Год постройки 2017 Год последнего кап. ремонта _____ Количество этажей 10											
Общая площадь дома - 23031.8 кв. м											
Отопление	кухня	Пластик					Алюм.	6	-	-	выявленные дефекты
	1 комната	Пластик					Алюм.	10	-	-	
	2 комната	Пластик					Алюм.	8	-	-	
	3 комната	Пластик					Алюм.	8	-	-	
	канализация	Пластик									
ГВС	1 стояк	Пластик							+	+	+
	2 стояк	Пластик							+	+	+
ХВС	1 стояк	Пластик							+	+	+
	2 стояк	Пластик							+	+	+
вентиляция	помещение	наличие доступа									
	с/у								+		
	кухня								+		

**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"> <li>1. отключить подачу воды в трубопроводе и опустошить</li> <li>2. обрезать стояк сверху и снизу, нарезать внешнюю резьбу и смонтировать новый трубопровод из современных материалов</li> <li>3. обрезать трубы подводки на сгибе и к вертикальным участкам стояка подсоединить новые трубы подводки с байпасом</li> <li>4. режут трубы по отметкам и снимают заменяемую батарею с настенных кронштейнов</li> <li>5. Выполняют сборку радиатора. Нижнее незадействованное отверстие закрывают штатной заглушкой, на верхний патрубок монтируют кран Маевского</li> <li>6. Установка к подающим трубам радиатора</li> </ol>
2	Коррозия стояков водопровода	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. демонтаж старого водопровода с помощью болгарки</li> <li>2. с помощью ножовки по металлу или ножниц для полипропилена нарезают новые трубы</li> <li>3. монтаж новых труб используя муфты и фитинги</li> </ol>
3	Установлен доп. Полотенцесушитель	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отключение горячей воды в системе,</li> <li>2. Демонтаж лишнего полотенцесушителя,</li> <li>3. Монтаж перемычки</li> </ol>
4	Отсутствие окраски стены крыльца, после устранения трещин	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. очистить стены от старого лакокрасочного покрытия;</li> <li>2. загрунтовать,</li> <li>3. окрасить краской для наружных работ</li> </ol>
5	Повреждение лестничного марша у входа в подъезд	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. установить опалубку на поврежденных участках, загрунтовать</li> <li>2. восстановить форму ступеней</li> </ol>
6	Разрушение асфальтового покрытия на проезде	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Провести очистку ям от пыли,</li> <li>2. произвести грунтовку битумом</li> <li>3. заасфальтировать ямы в проезде у 4 подъезда</li> </ol>
7	Разрушен тротуар между 2 и 3 подъездов	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Необходимо провести грунтовку битумом,</li> <li>2. уложить асфальт на поврежденные участки тротуара</li> </ol>
8	Разрушен бордюрный камень на тротуаре у 2, 3, 4 подъездах	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Необходимо провести демонтаж старого бордюрного камня,</li> <li>2. провести монтаж нового</li> </ol>



Разрушение асфальтового покрытия

<b>Технологическая карта №2</b>	
<b>Восстановление асфальтового покрытия</b>	
<b>Инвентарь</b>	<b>Материалы</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Машина термомиксер,</li> <li>2. Фреза дорожная WIRTGEN,</li> <li>3. Виброплита,</li> <li>4. Автомобили-самосвалы</li> <li>5. Дизельный компрессор Atlas Copco,</li> <li>6. Лом ручной пневматический строительный</li> <li>7. Метла</li> <li>8. Гладилка стальная (деревянная) строительная</li> <li>9. Лопата подборочная совковая</li> <li>10. Нивелир</li> <li>11. Рулетка металлическая, 20,0 м</li> </ol>	<p>Асфальтобетонная смесь            Битумная эмульсия            Холодный черный щебень</p>
<b>Инструктивные указания по выполнению работы</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подготовка под асфальтирование (включают очистку поверхности).</li> <li>• Устройство основания.</li> <li>• Пропитка подушки из щебня битумно-эмульсионным составом. Необходимо для улучшения сцепления нижнего слоя с компонентами асфальта.</li> <li>• Асфальтирование (укладка, выравнивание и уплотнение). Один из самых главных этапов, в процессе которого необходимо уплотнить участок ручным катком (вес более 100 кг)</li> </ul>	
<b>Безопасность труда</b>	
<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"> <li>- ознакомить рабочих с Технологической картой под роспись;</li> <li>- следить за исправным состоянием машин и механизмов;</li> <li>- разъяснить работникам их обязанности и последовательность выполнения операций;</li> <li>- допускать к производству работ рабочих в соответствующей спецодежде, спецобуви и имеющие индивидуальные средства защиты (очки, рукавицы и др.);</li> <li>- прекращать работы при силе ветра более 11,0 м/сек во время сильного снегопада, ливневого дождя, тумана или грозы при видимости менее 50 м.</li> </ul>	

**Технологическая карта****Ремонт отмостки**

<b>Инвентарь</b>	<b>Материалы</b>
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

<b>Технологическая карта</b>	
<b>Окраска крыльца подъезда</b>	
<b>Инвентарь</b>	<b>Материалы</b>
Валик с ручкой, кисть, ванночка для краски, дрель с насадками, плёнка, краска, колер, наждачная бумага.	Грунтовка, шпатлевка, колер масляный, вододисперсионная краска
<b>Инструктивные указания по выполнению работы</b>	
Очистка поверхности, сглаживание поверхности, расшивка трещин, грунтовка, частичная подмазка, шлифовка подмазанных мест, сплошная шпаклевка, шлифовка, грунтовка поверхностей, окраска поверхностей.	
<b>Безопасность труда</b>	
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:

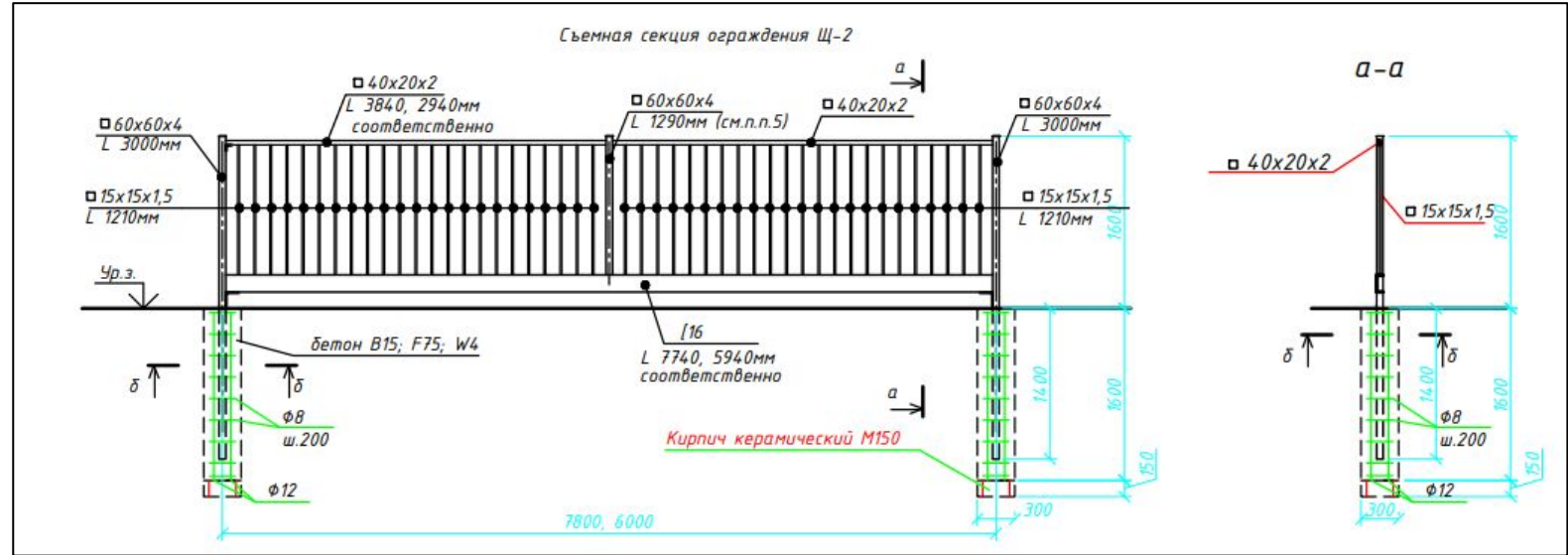
Протяженность ограждения - 129,0 м.

Высота ограждения - 1,6 м.

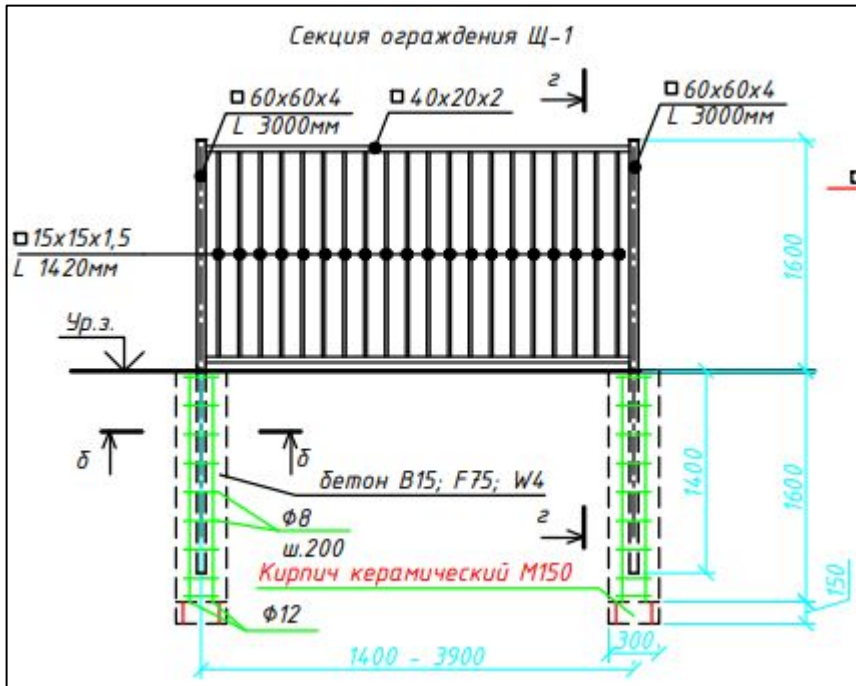
Количество ворот - 3 шт.

Количество калиток - 2 шт.

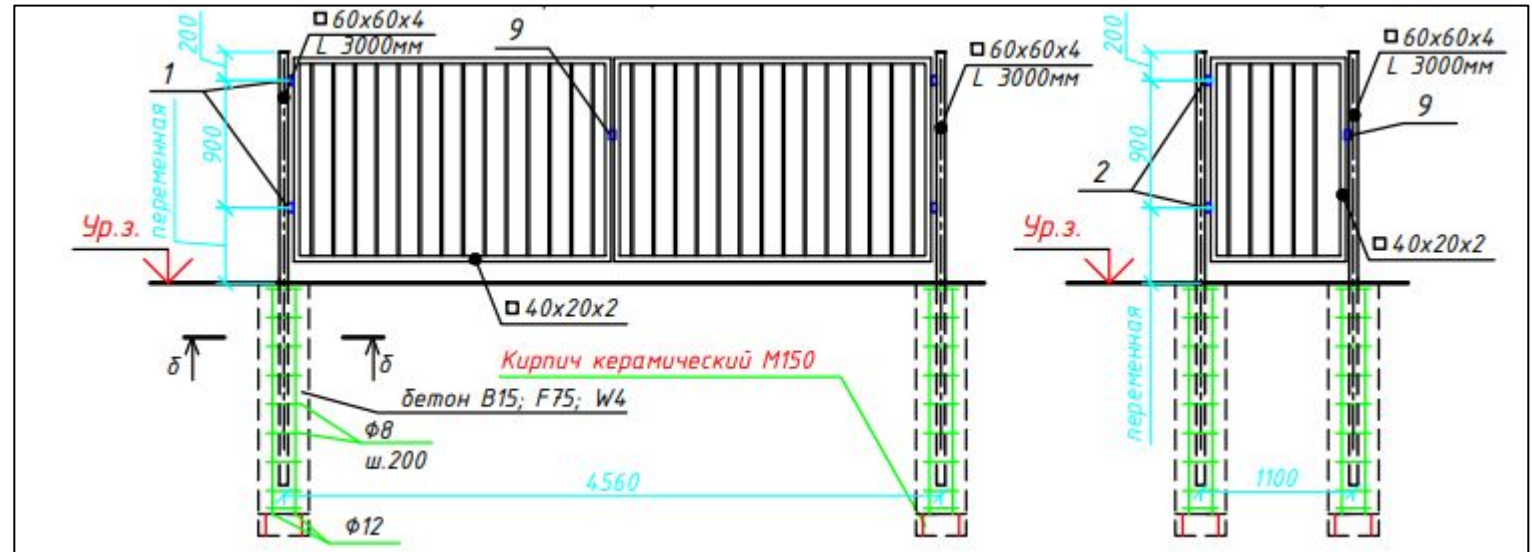
## Схема съёмной секции ограждения



## 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	<b>352,21</b> тыс.руб.
Нормативная трудоемкость	292 чел.-ч
Сметная заработная плата	<b>61,539</b> тыс.руб.
Сметная стоимость	<b>184,76</b> 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
<b>Раздел 1. Ограждение придомовой территории</b>										
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
<b>Раздел 1. Виды ремонтных работ по устранению дефектов</b>												
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
		Накладные расходы от ФОТ	79%				405,36					
		Сметная прибыль от ФОТ	50%				256,56					
		Всего с НР и СП					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
<b>Локальные сметы (расчеты)</b>									
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
<b>Итого "Локальные сметы (расчеты)"</b>			<b>379832</b>				<b>379832</b>	<b>87626</b>	<b>53</b>
<b>Публичный технологический и ценовой аудит, подготовка обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта</b>									
4		Проектные работы, 1%				2935	2935		
3		Изыскательские работы, 0,5%				1468	1468		
		<b>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"</b>				<b>4403</b>	<b>4403</b>		

**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