

Отчет

управляющей компании по договору управления о выполненных за отчетный период
работах(услугах)

1.Основная информация

1.1.Отчетный период -2018г

1.2. Управляющая организация -ООО «УК «Наш дом»

1.2.1.Лицензия № 0169 от 09.05.2014(бессрочная) ГЖИ Челябинской области

1.3.Основание – Протокол № 1 ОСС от 28.02.2008г

1.4.Договор управления от 01.03.2008г

1.5. Срок действия договора -5лет (с пролонгацией)

2.Информация О МКД

2.1.Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, ул.Захаренко,1в
2	Год постройки	2007
3	Степень износа по данным технического учета и % износа фактический	-
4	Год последнего капитального ремонта	-
5	Количество этажей	10
6	Наличие подвала	имеется
7	Наличие технического этажа	-
8	Количество квартир	109
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	-
10	Строительный объем	26149куб.м
11	Общая площадь дома	5915,9кв.м
12	Площадь жилых помещений	5915,9кв.м
13	Площадь нежилых помещений	-
14	Площадь мест общего пользования	1429,1кв.м
15	Площадь земельного участка, кадастровый номер	-

2.2. Техническое состояние МКД

№	Конструктивные элементы	Материал	Техническое состояние
1	2	3	4
1	фундамент	ФБС	удовлетворительное
2	Наружные стены	ж/б панели	удовлетворительное
3	Перегородки	ж/б панели, кирпич	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	безрулонная с внутренним водостоком	удовлетворительное
6	Полы	бетонные,	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	стеклопакет, дерево, метал.	удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	окраска	удовлетворительное
9	Отделка наружная	окраска	удовлетворительное
10	Оборудование жилых помещений:		
	электроплиты		имеется
	сантехническое :мойка, ванна, душ и др.		имеется
	сети слаботочные: телефон, радио, интернет		имеется
11	лифт	3	имеется
12	вентиляция		имеется
13	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для коммунальных услуг:		

	электроснабжение	есть	удовлетворительное
	ХВС и ВО	есть	удовлетворительное
	ГВС	есть	удовлетворительное
	отопление	есть	удовлетворительное
	конвекторы	есть	удовлетворительное
14	Крыльцо	есть	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период

Задолженность на 01.01.2018	331288
начислено	2340844
оплачено	2266109
Задолженность на 31.12.2018	406023

3.1. Доход от сдачи в аренду общего имущества – не сдавалось

3.3. Должники

№ п/п	№ кв.	Период образования задолженности	Сумма, руб	Принятые меры	Примечание
1	19	июль-декабрь 2018	10 546,66	информирование	частичное погашение
2	35	декабрь 2015-декабрь 2018	141345,26	суд. производство	2 судебное производство
3	34	январь 2015-декабрь 2018	191125,20	суд. производство	банкротство физ. лица
4	67	сентябрь 2017-декабрь 2018	36414,65	информирование	судебное производство
5	97	июль-декабрь 2018	15737,22	претензия	частичное погашение
Всего сумма долга за период более бмесяцев			204043,79руб		
Общая сумма задолженности			406023,26 руб		

4. Выполненные работы и затраты по управлению МКД

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»

№ п/п	Фактические затраты	сумма
1	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества (в т.ч. абонент. договор, материалы, оборудование)	1016153
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей (абонент. договор)	66165
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор)	164496
	Итого	1246814

5. Сведения о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения/ период	Причина отклонения
1	2	3	4	5	6
1	Осмотр состояния общего имущества МКД: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, состояния помещений подвалов, входов в подвалы, приемков, входов на кровлю	Акты осмотра 1 и 4 кв. 2018	1р/неделю	оказано	-
2	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-	1р/неделю	-«-	-
3	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2 и 3 кв.	-«-	-
4	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	-«-	-
5	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	-«-	-
6	Ремонт тамбурных дверей	-«-	2-3 кв 3шт.	-«-	
7	Замена тяговых канатов лифта 1-го подъезда	-«-	4 кв.	-«-	
8	Окраска дверей цоколя, щитовой, мусорокамер	-«-	9шт	-«-	-
9	Ремонт межпанельных швов по заявкам собственников	-«-	3 кв.	-«-	-

10	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	-«-	-
11	Подвоз песка в песочницы	-«-	3кв	-«-	-
12	Ремонт и окраска малых форм	-«-	2кв	-«-	-
13	Осмотр и ремонт решеток отсекаателей	-«-	3шт-4кв	-«-	-
14	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	5р/неделю	-«-	-
15	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц		
16	Подготовка систем к отопительному сезону 2018-2019г	-«-	2кв.	-«-	-
17	Осмотр систем ХГВС,ВО , отопления	-«-	3р/неделю	-«-	-
18	Поверка манометров на узлах ИТП	-«-	6шт	-«-	-
19	Ревизия КИП и А систем ХВС и отопления	-«-	2кв.		
20	Ремонт канализационной системы внутридомовой (подвал)	-«-	2кв.	-«-	
21	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв. 104п.м	-«-	-
22	Снятие показаний приборов учета э/э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	-«-	-
23	Осмотр электро-щитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	-«-	-
24	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	-«-	-
25	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	45 шт.	-«-	-
26	Обслуживание электро-щитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	-«-	-
27	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл. оборудования , выключателей и т.п...)	-«-	по заявке 3шт	-«-	-
28	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	-«-	-
29	Установка автоматического выключателя	-«-	3шт	-«-	-
30	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	-«-	-
31	Аварийное обслуживание	-«-	по заявке	-«-	-
32	Выполнение работ по заявкам собственников	-«-	по заявке	-«-	-

6.Сведения о выполнении плана работ по содержанию мест общего пользования МКД

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения	Факт выполнения/ период	Причина отклонения
1	2	3	4	5	6
1	Мытье окон	ПП №290 от 03.04.2013 и ДУ от 01.03.2008	1 раз/ год	оказано	-
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	2р/неделю	оказано	-
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	1р/неделю	оказано	-
4	Мытье пола кабины лифта	-	2р/неделю	оказано	-
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и кабины лифта .	-	1р/месяц	оказано	-
6	Мытье лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	1р/месяц	оказано	-
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	1р/месяц	оказано	-
8	Обметание пыли с потолков	-	1р/год	оказано	-
9	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, электро-шкафов и слаботочных устройств, п/ ящиков	-	1р/год	оказано	-
10	Влажная протирка отопительных приборов. подоконников	-	1р/месяц	оказано	-
11	Уборка площадок перед подъездом	-	2р/неделю	оказано	-
12	Подметание свежевывавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	оказано	-

13	Сдвигание свежевыпавшего снега толщ. более 2см во время снегопада	-	Через 3час.	оказано	-
14	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	оказано	-
15	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегопада	-	3р/ в сутки	оказано	-
16	Очистка территории от наледи и льда	-	1р/в 3 суток	оказано	-
17	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	-	1р/сутки	оказано	-
18	Очистка урн от мусора	-	1р/сутки	оказано	-
19	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см	-	1р/сутки	оказано	-
20	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/в 2суток	оказано	-
21	Уборка газонов	-	1р/ в 2суток	оказано	-
22	Кошение травы на придомовой территории	-	2-3кв	оказано	-

7.Сведения о нарушении договора управления – нет

8.Виды коммунальных услуг в целях содержания общего имущества

№ п/п	Вид услуги	Периодичность	Документ	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	176496	
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	425998	

9.Расчеты с РСО по договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено РСО	Оплачено УК	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	ОАО «МРСК Урала»	176496	176496	102858	103133
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	425998	425998	425998	499732
3	Вывоз ТБО	МУП «ГорЭкоцентр»	152630	152630	132743	133865
	ИТОГО		755124	755124	661599	736730

10. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг – отсутствуют

11.Сведения о фактах изменения перечня работ,(услуг) по надлежащему содержанию и ремонту управлению – отсутствуют

12. Сведения о начисленных и поступивших суммах на капитальный ремонт общего имущества в МКД, а также суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям:

12.1.Способ формирования фонда капитального ремонта, дата и реквизиты общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда: фонд формируется на счете регионального оператора. Общее собрание собственников не проводилось.

13.Сведения о взысканиях. Штрафах и иных санкциях в отношении управляющей компании со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора -отсутствуют

14.Рекомендации на следующий отчетный период:

Включить в план работ:

1. Текущий ремонт подъездов
2. Ремонт и утепление системы вентиляции на тех. этаже
3. Устройство дренажного колодца
4. Ремонт теплообменника
5. Поверка ОДПУ отопления
6. Ремонт насосной станции, КИПиА системы ХВС
7. Прокладка кабеля для подключения прожектора
8. Замена экранов кабельных каналов лестничных площадок в подъездах.