

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 № 2 ОСС от 12.01.2012г

1.4.Договор управления от 01.01.2012г

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

2.Информация о МКД

2.1.Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, Комсомольский пр-т, 64
2	Год постройки	2009
3	Степень износа по данным технического учета и % износа фактический	-
4	Год последнего капитального ремонта	-
5	Количество этажей	11
6	Наличие подвала	имеется
7	Наличие технического этажа	имеется
8	Количество квартир	35
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	2
10	Строительный объем	21 115куб.м
11	Общая площадь дома	3939,8кв.м
12	Площадь жилых помещений	3368,3кв.м
13	Площадь нежилых помещений	571,5кв.м
14	Площадь мест общего пользования	1004,9кв.м
15	Площадь земельного участка, кадастровый номер	-

2.2. Техническое состояние МКД

№	Конструктивные элементы	Материал	Техническое состояние
1	2	3	4
1	фундамент	ж/б блоки	удовлетворительное
2	Наружные стены	кирпич	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпич, шлакобетон	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	мягкая	удовлетворительное
6	Полы	бетонные, плитка, ламинат	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	дерево, метал.	удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	окраска	удовлетворительное
9	Отделка наружная	окраска, кирпич	удовлетворительное
10	Оборудование жилых помещений:		
11	электроплиты		имеется
12	сантехническое :мойка, ванна, душ и др.		имеется
13	сети слаботочные: телефон, радио, интернет		имеется
14	лифт	1	имеется
15	вентиляция		имеется
16	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для коммунальных услуг:		
17	электроснабжение	есть	удовлетворительное

18	ХВС и ВО	есть	удовлетворительное
19	ГВС	есть	удовлетворительное
20	отопление	есть	удовлетворительное
21	конвекторы	есть	удовлетворительное
22	Крыльцо с пандусом	есть	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период:

Задолженность на 01.01.2018	280588
начислено	1101054
оплачено	967270
Задолженность на 31.12.2018	414372

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

3.2. Должники

№ п/п	№ кв.	Период образования задолженности	сумма	Принятые меры	примечание
1	н/ж 1	август 2017-декабрь 2018	62 029,04	судебный приказ	не исполнено
2	н/ж 2	ноябрь 2017-декабрь 2018	188 456,32	судебный приказ	не исполнено
3	8	июнь-декабрь 2018	23 817,37	претензия	
4	15	август 2017-декабрь 2018	22 777,85	судебный приказ	не исполнено
5	17	июнь-декабрь 2018	19 610,35	претензия	
Сумма долга за период более 6 месяцев			316 690,93 руб		
Общая сумма долга на 01.01.2018			414371,98 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)	790044
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей (абонент. договор)	43149
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор)	167270
	Итого	1000463

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, приямков, входов на кровлю	Акты осмотра 1 и 4 кв.2017	1р/неделю	оказано	-
2	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-	1р/неделю	-«-	-
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	-«-	-
4	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	-«-	-
5	Очистка тех. этажа от мусора для обеспечения пожарной безопасности	-«-	2кв.		
6	Замена доводчика входной двери	-«-	2шт	-«-	-
7	Ремонт фасада и устройства капельника по периметру	-«-	3кв	-«-	
8	Частичный ремонт керамического покрытия лестничных площадок	-«-	3кв	-«-	

9	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	-«-	-
10	Подвоз песка в песочницы	-«-	2-3кв	-«-	
11	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	3р/неделю	-«-	-
12	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц		
13	Осмотр систем ХГВС,ВО , отопления	-«-	3р/неделю	-«-	-
14	Подготовка систем к отопительному сезону 2017-2018г	-«-	2кв.	-«-	-
15	Замена труб и запорной арматуры на системах ХГВС	-«-	-8шт	-«-	-
16	Ревизия КИП и автоматики (ХВС , отопление)	-«-	3кв.	-«-	-
17	Поверка манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.-6шт	-«-	
18	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв	-«-	-
19	Ремонт трубопровода системы водоотведения	-«-	40п.м		-
20	Поверка ОПУ отопления	-«-	3кв.	-«-	-
21	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	-«-	-
22	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	-«-	-
23	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп (в т. ч. лифтовое оборудование)	-«-	1шт	-«-	-
24	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	-«-	-
25	Ревизия этажных электрощитков	-«-	10шт	-«-	-
26	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	-«-	-
27	Снятие показаний приборов учета э/э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	-«-	-
28	Установка светильника наружного освещения LED	-«-	15шт	-«-	-
29	Замена автоматического выключателя	-«-	1шт	-«-	-
30	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	-«-	-

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 01.12.2014	2 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 свежесвалившегося снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	оказано	-
13	Сдвигание свежесвалившегося 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

№ п/п	Вид услуги	Периодичность	Документ	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат, руб	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Э-электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	55484	
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	4217	

8.Виды коммунальных услуг в целях содержания общего имущества

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»	55484	55484	54554	50377
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	4217	4217	3237	3993
		ИТОГО	59700	59700	57791	54370

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. Частичный ремонт мягкой кровли.
2. Установка дополнительных электротехнических приборов.
3. Замена подающего трубопровода ХВС с установкой запорной арматуры в т.ч. насосной установки.
4. Замена запорной арматуры на стояках систем отопления и ХГВС.

5. Ревизия ВРУ с заменого вводного рубильника.
6. Ревизия, ремонт регулятора ГВС и обратного клапана Узла ИТП.
7. Гидроизоляция фундамента цокольного этажа с уличного фасада.
8. Мероприятия по предотвращению подтопления атмосферными осадками балкона тех этажа и нижерасположенных балконов жилых помещений (гидроизоляция или установка ограждающих конструкций ПВХ). Рекомендация УК для поддержания конструктива дома в технически надлежащем состоянии.