

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 26.10.2014г

1.4.Договор управления от 01.12.1014г.

1.5. срок действия договора -5лет

2.Информация О МКД

2.1.Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, Комсомольский пр-т, 66а
2	Год постройки	1995
3	Степень износа по данным технического учета и % износа фактический	7%
4	Год последнего капитального ремонта	-
5	Количество этажей	5-9-10
6	Наличие подвала	имеется
7	Наличие технического этажа	имеется
8	Количество квартир	45
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	2
10	Строительный объем	28540куб.м
11	Общая площадь дома	5493,4кв.м
12	Площадь жилых помещений	5065,8кв.м
13	Площадь нежилых помещений	427,6кв.м
14	Площадь мест общего пользования	1634,6кв.м
15	Площадь земельного участка, кадастровый номер	нет данных

2.2. Техническое состояние МКД

№	Конструктивные элементы	Материал	Техническое состояние
1	2	3	4
1	фундамент	бетонный	удовлетворительное
2	Наружные стены	кирпич	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпич, шлакобетон	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	мягкая	удовлетворительное
6	Полы	бетонные	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	дерево, метал.	удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	цементно-побелка	удовлетворительное
9	Отделка наружная(цоколь)	керамическая плитка	удовлетворительное
10	Оборудование жилых помещений:		
	электроплиты		имеется
	сантехническое :мойка, ванна, душ и др.		имеется
	сети слаботочные: телефон, радио, интернет		имеется
11	лифт	2, 3 подъезд	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(бойлер)	есть	удовлетворительное
	конвекторы	есть	удовлетворительное
14	Крыльца	есть	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период:

Задолженность на 01.01.2018	245911
начислено	1435086
оплачено	1424698
Задолженность на 31.12.2018	256298

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

3.2. Должники

№ п/п	№ кв.	Период образования задолженности	Сумма, руб	Принятые меры	примечание
1	13	ноябрь 2017-декабрь 2018	21700,15	информирование	исп. производство
2	14	июль 2018-декабрь 2018	24914,02	информирование	претензия
3	27	июнь-декабрь 2018	23975,54	-«-	претензия
4	36	октябрь 2017-декабрь 2018	60344,63	Исп. производство	не исполнено
5	39	апрель-декабрь 2018	32181,31	претензия	
Сумма долга за период более 6 месяцев			163115,65 руб		
Общая сумма долга на 01.01.2019г			256298,00 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 (абонент. договор, материалы, оборудование)	1100776
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей (абонент. договор)	60740
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор)	271889
	Итого	1433405

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, прямиков, входов на кровлю	Акты осмотра 1 и 4 кв. -	Еженедельно	-«- -«-	- -
2	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-	Еженедельно	-«-	-
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	-«-	-
4	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	-«-	-
5	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	-«-	-
6	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2,3 кв.	-«-	-
7	Вывоз листвы	-«-	2 кв.	-«-	-
8	Подвоз песка в песочницы	-«-	3 кв.	-«-	-
9	Ремонт подъездов МКД	-«-	3 кв.	-«-	-
10	Ремонт входной группы с установкой водослива, установка урны 2-го подъезда.	-«-	3 кв.	-«-	

11	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	-«-	-
12	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	5р/неделю	-«-	-
13	Осмотр систем ХГВС,ВО , отопления	-«-	3р/неделю	-«-	-
14	Подготовка систем к отопительному сезону 2018-2019г	-«-	2кв.	-«-	-
15	Замена труб и запорной арматуры на системах ХГВС	-«-	3-4кв-15шт	-«-	-
16	Замена запорной арматуры на системе отопления	-«-	3-4кв.-90шт	-«-	-
17	Ревизия КИП и автоматики (ХВС, отопления)	-«-	2кв.	-«-	-
18	Установка запорной арматуры на линии рециркуляции ГВС, ревизия циркуляционного насоса.	-«-	2кв.	-«-	-
19	Ремонт элементов кожухо-трубного теплообменника	-«-		-«-	-
20	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	3 кв.	-«-	-
21	Реконструкция бойлера с заменой на теплообменное оборудование, разработка технического задания и получение проектной документации.	По решению ООС. Решение не принято.			
22	Осмотр электрощитов, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	-«-	-
23	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	-«-	-
24	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп (в т .ч. лифтовое оборудование)	-«-	32шт	-«-	-
25	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	-«-	-
26	Ревизия этажных электрощитков	-«-	24шт	-«-	-
27	Демонтаж старых кабелей наружного освещения линий связи.	-«-	3 кв.	-«-	-
28	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	-«-	-
29	Установка фотоэлементов сети уличного освещения	-«-	3 кв.	-«-	-
30	Замена магнитного пускателя сети управления уличным освещением	-«-	3 кв.	-«-	-
31	Снятие показаний приборов учета ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	-«-	-
32	Установка светильника LED наружных	-«-	4кв.-5шт	-«-	-
33	Замена автоматического выключателя	-«-	3-4кв-4шт	-«-	-
34	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	-«-	-
35	Аварийное обслуживание	-«-	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 01.12.2014	1 раз/ год	оказано	-
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	2р/неделю	-«-	-
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	1р/неделю	-«-	-
4	Мытье пола кабины лифта	-	2р/неделю	-«-	-
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и кабины лифта	-	1р/месяц	-«-	-
6	Мытье лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	1р/месяц	-«-	-
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	1р/месяц	-«-	-
8	Обметание пыли с потолков	-	1р/год	-«-	-
9	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, электро-шкафов и	-	1р/год	-«-	-

	слаботочных устройств, п/ ящиков				
10	Влажная протирка отопительных приборов. подоконников	-	1р/месяц	-«-	-
11	Уборка площадок перед подъездом	-	2р/неделю	-«-	-
12	Подметание свежеснежавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	-«-	-
13	Сдвигание свежеснежавшего снега толщ. более 2см во время снегопада	-	Через 3час.	-«-	-
14	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	-«-	-
15	Сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильного снегопада	-	3р/ в сутки	-«-	-
16	Очистка территории от наледи и льда	-	1р/в 3 суток	-«-	-
17	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	-	1р/сутки	-«-	-
18	Очистка урн от мусора	-	1р/сутки	-«-	-
19	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см	-	1р/сутки	-«-	-
20	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/в 2суток	-«-	-
21	Уборка газонов	-	1р/ в 2суток	-«-	-
22	Кошение травы на придомовой территории	-	2-3кв	-«-	-

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, руб	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Э-электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	117445	-
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	4049	-

9.Расчеты с РСО по договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено РСО, руб	Оплачено УК, руб	Начислено собственникам, руб	Оплачено собственниками, руб
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	ОАО « МРСК Урала »	117445	117445	117445	108411
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	4049	4049	4049	5720
		итого	121494	121494	121494	114131

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– отсутствуют

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 с ремонтом козырька 3подъезда и ремонтом ступеней входной группы 2подъезда.*
- 2. Замена окон на межэтажных лестничных клетках*
- 3. Замена изоляции на трубопроводах системы отопления в подвальных помещениях с окраской труб.*
- 4. Ремонт трубопровода рециркуляции ГВС.*
- 5. Реконструкция ИТП***.*
- 6. Ревизия ВРУ с выполнением частичного ремонта кабельных линий в подвальных помещениях с восстановлением осветительных приборов.*

****Требуется реконструкция ИТП (с получением разрешительных документов для разработки и согласования проектной документации) и принятие решения по этому вопросу общим собранием собственников. (за средства капитального ремонта).*