

Отчет

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

1.Основная информация

1.1.Отчетный период -2019г

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:		
	электроплиты		имеется
	сантехническое :мойка, ванна, душ и др.		имеется
	сети слаботочные: телефон, радио, интернет		имеется
11	лифт	1	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 с пандусом	есть	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. Статья «Содержание и ремонт жилого помещения»

Задолженность на 01.01.2019	414372
начислено	1155805
оплачено	1057798
Задолженность на 31.12.2019	512379

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

3.4. Должники

№ п/п	№ кв.	Период образования задолженности	сумма	Принятые меры	примечание
1	н/ж 1	Январь-декабрь 2017	55 625,59	Суд приказ	Частичная оплата
2	н/ж 2	Сентябрь 2017-июль 2019	283 342,47	иск	Исп. пр-во
3	4	Январь 2017 – октябрь 2019	11 645,90	Суд. приказ	Исп. пр-во
4	8	Январь 2018- октябрь 2019	36 564,46	Суд. приказ	Исп. пр-во
5	16	Январь-июнь 2019	13 424,03	Суд. приказ	Полная оплата
6	17	Февраль 2018-июнь 2019	25 472,59	Суд. приказ	Частичная оплата
Сумма долга за период более 6 месяцев руб.			425 865,04		

4. Выполненные работы и затраты по управлению МКД

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

№ п/п	Содержание Затраты	сумма
1	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества (в т.ч. абонент. договор, материалы, оборудование)	731040
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, ремонт)	199310
	Итого	973499

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.	1р/неделю	оказано	-
2	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-»	1р/неделю	оказано	-
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-»	1 раз/3год	2017	-
4	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-»	2р/год	оказано	-
5	Очистка кровли от мусора	-«-»	2 кв.	2 кв.	
6	Замена доводчика входной двери	-«-»	2шт.	оказано	-
7	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-»	1р/месяц	оказано	-
8	Окраска фасада	-«-»	3 кв.	оказано	-
9	Побелка бордюров	-«-»	2, 4 кв.	оказано	
10	Установка оцинкованного отлива	-«-»	14,5 м.пог.	3 кв.	
11	Частичный ремонт мягкой кровли	-«-»	3 кв. 100м2	оказано	-

12	Устройство отлива из оцинкованной стали на северной части фасада здания	-«-	23 мпог.	4 кв.	-
13	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2, 3кв.	2 кв.	-
14	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	Ежедневно	оказано	-
15	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	оказано	-
16	Осмотр систем ХГВС, ВО, отопления	-«-	3р/неделю	оказано	-
17	Подготовка систем к отопительному сезону 2019-2020г	-«-	2кв.	оказано	-
18	Частичный ремонт ХВС с заменой запорной арматуры.	-«-	3кв.	3 кв.	-
19	Замена запорной арматуры на системе отопления	-«-	2кв.-6шт.	оказано	-
20	Ревизия КИП и автоматики (ХВС, отопление)	-«-	2кв.	оказано	-
21	Поверка общедомового прибора учета тепла	-«-	2-3кв.	оказано	-
22	Замена общедомового прибора учета воды	-«-	4 кв.	4 кв.	-
23	Замена манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.-4шт	оказано	-
24	Замена чугунных задвижек на шаровые Ду=80мм	-«-	2кв.-2шт	оказано	-
25	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 - 4кв	оказано	-
26	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	оказано	-
27	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	оказано	-
28	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	6 шт.	оказано	-
29	Обслуживание электрощитов, ВРУ	-«-	1р/месяц	оказано	-
30	Замена рубильника ВР32-35В 250А	-«-	2 кв.	2 кв.	-
31	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл. оборудования, выключателей и т.п...)	-«-	по заявке	оказано	-
32	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	оказано	-
33	Снятие показаний приборов учета э/э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	оказано	-
34	Замена уличного прожектора LED	-«-	6 шт.	оказано	-
35	Восстановление работоспособности приборов освещения, замена сгоревших ламп	-«-	4 шт.	оказано	-
36	Замена автоматического выключателя	-«-	3 шт.	оказано	-
37	Замена трансформаторов тока	-«-	2кв.-6шт.	2 кв.	-
38	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	оказано	-
39	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	4 шт.	оказано	-
40	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	18 шт.	оказано	-
41	Страхование лифтов	-«-	1 шт.	3 кв.	-
42	Освидетельствование лифтов	-«-	1 шт.	4 кв.	-

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	Причины 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 свежевыпавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	оказано	-
13	Сдвигание свежевыпавшего снега толщ. более 2см во время снегопада	-	Через 3 час.	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	Механизированная очистка территории от снега	-	1, 4 кв.	1, 4 кв.	-
17	Очистка территории от наледи и льда	-	1р/в 3 суток	оказано	-
18	Очистка карниза от снега и наледи	-	1 кв.	1 кв.	-
19	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	-	1р/сутки	оказано	-
20	Очистка урн от мусора	-	1р/сутки	оказано	-
21	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см	-	1р/сутки	оказано	-
22	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/в 2 суток	оказано	-
23	Уборка газонов	-	1р/ в 2 суток	оказано	-
24	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
1	2	3	4	5	6
1	Э-электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	75343
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	3606

8.Виды коммунальных услуг в целях содержания общего имущества

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	ПАО «Челябэнергосбыт» ОАО «МРСК Урала»	75343	75343	75343	60935
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	3606	2242	3606	2242
		ИТОГО	78949	77585	78949	63177

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. Частичное восстановление гидроизоляции подвала со стороны уличного фасада.*
- 2. Замена/ремонт стальных дверей выхода на кровлю*
- 3. Ремонт регулятора ГВС и обратного клапана узла ИТП.*
- 4. 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.*
- 5. Заменить порталы лифта (не входит в минимальный перечень услуг). - по решению ОСС*
- 6. Смонтировать навес входной группы (не входит в минимальный перечень услуг). - по решению ОСС*