

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 06.06.2013г

1.4.Договор управления от 12.08.2013г

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

2.Информация О МКД

2.1.Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, ул.Молодогвардейцев, 32а
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 подземных этажей	1
7	Наличие технического этажа	имеется
8	Количество квартир	35
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	2
10	Строительный объем	37842куб.м
11	Общая площадь дома	7525,2кв.м
12	Площадь жилых помещений	4957,1кв.м
13	Площадь нежилых помещений	2568,1кв.м
14	Площадь мест общего пользования	1040,1кв.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, пенобетон	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпич, пеноблок	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	мягкая	удовлетворительное
6	Полы	бетонные,	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	стеклопакет, 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	2	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

3.1. Статья «Содержание и ремонт жилого помещения»

Задолженность на 01.01.2019	795429
начислено	1985084
оплачено	1946790
Задолженность на 31.12.2019	833723

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	1	Октябрь 2016-сентябрь 2019	96 721,27	Судебный приказ	Исп.пр-во
2	4	Октябрь 2016-сентябрь 2019	222 265,19	Судебное пр-во	Безнадежный долг
3	5	Март 2019-октябрь 2019	11 528,90	Судебный приказ	Полная оплата
4	16	Январь 2018- сентябрь 2019	47 523,48	Судебный приказ	Полная оплата
5	18	Март 2017-сентябрь 2019	67 007,84	Судебный приказ	Исп.пр-во
6	23	Март 2016-июнь 2019	70 546,18	Судебный приказ	Полная оплата
7	30	Июнь-октябрь 2019	19 613,82	Судебный приказ	Исп.пр-во
8	46	Ноябрь 2016-сентябрь 2019	153 042,59	Иск	Исп.пр-во
Сумма долга за период более бмесецев руб.			688 249,27		

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)	1625478
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей (абонент.договор)	84647
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент.договор)	120000
	Итого	1830125

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 4кв	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	Частичный ремонт кровли	-«-	3кв. – 10кв.м.	3кв.	-
6	Герметизация балконного козырька квартиры 22 с северной стороны дома		3 кв.	3 кв.	-
7	Очистка кровли над нежилыми помещениями	-«-	2-4 кв - 350кв.м	3 кв.	-
8	Осмотр и ремонт тамбурных дверей	-«-	3-4кв- 2шт	оказано	-
9	Ремонт подъездов		2 шт.	1 кв.	-
10	Ремонт пластиковых дверей после пожара 2й подъезд, 2й этаж	-«-	1 кв. 1шт.	1 кв.	-
11	Замена входных металлических дверей 1, 2 подъезда	-«-	4кв.	оказано	-
12	Замена доводчиков входных дверей	-«-	по заявке - 2шт	1, 4 кв.	-
13	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	оказано	-
14	Ремонт и окраска малых форм	-«-	2 кв.	оказано	-
15	Побелка бордюров	-«-	2, 4 кв.	оказано	-
16	Установка поручней в 1 и 2 подъездах	-«-	2 шт.	4 кв.	-
17	Ремонт кафеля в местах общего пользования	-«-	4 м.кв.	оказано	-
18	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2-3 кв.	2 кв.	-
19	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	оказано	-
20	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	ежедневно	оказано	-
21	Осмотр систем ХГВС,ВО , отопления	-«-	3р/неделю	оказано	-
22	Подготовка систем к отопительному сезону 2019-2020г	-«-	2кв.	оказано	-
23	Ревизия теплообменника	-«-	2-3кв-1шт	2 кв.	-
24	Частичный ремонт узла ГВС с частичной заменой пластин теплообменника	-«-	4 кв.	4 кв.	-
25	Ревизия КИП и автоматики (ХВС, отопления)	-«-	2кв.	оказано	-
26	Проверка манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.- 4шт.	оказано	-
27	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв	оказано	-
28	Частичный ремонт системы водоотведения	-«-	1 - 4 кв. 4 пог.м.	оказано	-
29	Снятие показаний приборов учета э-э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	оказано	-
30	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	оказано	-
31	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	оказано	-
32	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	13 шт.	оказано	-
33	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	оказано	-
34	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования , выключателей и т.п...)	-«-	по заявке 2шт	оказано	-
35	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	оказано	-
36	Замена автоматического выключателя	-«-	по заявке 3шт	оказано	-
37	Замена приборов освещения на межэтажных и лестничных площадках светильников LED	-«-	26 шт.	оказано	-
38	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	оказано	-
39	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	10 шт.	оказано	-
40	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	12 шт.	оказано	-
41	Страхование лифтов	-«-	2 шт.	3 кв.	-
42	Освидетельствование лифтов	-«-	2 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	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	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 3час.	оказано	-
14	Механизированная очистка территории от снега		1, 4 кв.	1, 4 кв.	
15	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	оказано	-
16	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегопада	-	3р/ в сутки	оказано	-
17	Очистка территории от наледи и льда	-	1р/в 3 суток	оказано	-
18	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	-	1р/сутки	оказано	-
19	Очистка урн от мусора	-	1р/сутки	оказано	-
20	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см	-	1р/сутки	оказано	-
21	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/в 2 суток	оказано	-
22	Уборка газонов	-	1р/ в 2 суток	оказано	-
23	Кошение травы на придомовой территории	-	2-3 кв	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
1	2	3	4	5	6
1	Электроэнергия	365 дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011 г	Соответствует	76223

2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	9286
---	----------	---------	--	---------------	------

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»	76223	76223	76223	75044
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	9286	9286	9286	8348
	ИТОГО		85509	85509	85509	83392

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. Ремонт ступеней входных групп 1,2 подъезда*
- 2. Установка поручней входных групп 1, 2 подъездов*
- 3. Частичный ремонт порталов выхода на кровлю 1, 2 подъездов*
- 4. Плановый осмотр вентиляционных каналов*
- 5. Мероприятия по энерго-ресурсосбережению (установка КИПиА на узле учета отопления и системе ГВС). Рекомендация УК.*