

Отчет

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

1.Основная информация

1.1.Отчетный период -2020г

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 01.01.2020	512379
начислено	1207306
оплачено	1384154
Задолженность на 31.12.2020	335531

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	Испол. пр-во	Частичная оплата
2	н/ж 2	Июль 2019-декабрь 2020	116 274,26	Испол. пр-во	Частичная оплата
3	4	Январь 2017 –январь 2020	11 645,90	Испол.пр-во	Нет оплат
4	8	Январь 2018- январь 2020	60 526,47	Испол.пр-во	Банкротство
5	16	Октябрь 2019- январь 2020	12 597,82	Испол.пр-во	Частичная оплата
6	17	Февраль 2018- июнь 2019	25 472,59	Испол.про-во	Частичная оплата
7	31	Март 2020- декабрь 2020	23864,45	Суд.приказ	Нет оплат
Сумма долга за период более 6 месяцев руб.			306007,08		

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)	1030539
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)	185987
	Итого	1259675

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	Причины 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.	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	-«-»	3кв.	3 кв.	
6	Регулировка доводчика входной двери	-«-»	1-4 кв.	Оказано	-
7	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-»	1р/месяц	Оказано	-
8	Побелка бордюров	-«-»	2, 4 кв.	Оказано	

9	Ремонт гидроизоляции балконов технического этажа	-«-	3 кв.50 м.кв.	Оказано	-
10	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2, 3кв.	Оказано	-
11	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	Ежедневно кроме выходных	Оказано	-
12	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
13	Осмотр систем ХГВС, ВО, отопления	-«-	3р/неделю	Оказано	-
14	Подготовка систем к отопительному сезону 2019-2020г	-«-	2кв.	Оказано	-
15	Замена циркуляционного насоса с заменой запорной арматуры на узле ГВС	-«-	4кв.	Оказано	-
16	Замена запорной арматуры на системе отопления	-«-	2кв.-4шт.	Оказано	-
17	Ревизия КИП и автоматики (ХВС, отопление)	-«-	2кв.	Оказано	-
18	Восстановление исправности элементов внутренней канализации	-«-	4кв.	Оказано	-
19	Гидродинамическая промывка магистрального трубопровода водоотведения	-«-	4кв.	Оказано	-
20	Замена манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.-2шт	Оказано	-
21	Замена термометров на ИТП	-«-	2кв.-2шт	Оказано	-
22	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 - 4кв	Оказано	-
23	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
24	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
25	Обслуживание электрощитов, ВРУ	-«-	1р/месяц	Оказано	-
26	Замена рубильника ВР32-35В 250А	-«-	3 кв.	Оказано	-
27	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	Оказано	-
28	Снятие показаний приборов учета э/э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
29	Замена уличного прожектора LED	-«-	2 шт.	Оказано	-
30	Восстановление работоспособности приборов освещения, замена сгоревших ламп	-«-	4 шт.	Оказано	-
31	Замена автоматического выключателя	-«-	2 шт.	Оказано	-
32	Замена потолочного светильника этажного	-«-	4кв.-1шт	Оказано	-
33	Замена потолочного светильника консьержной	-«-	4кв.-1шт.	Оказано	-
34	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
35	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	3 шт.	Оказано	-
36	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	14 шт.	Оказано	-
37	Страхование лифтов	-«-	1 шт.3кв.	Оказано	-
38	Освидетельствование лифтов	-«-	1 шт.4кв.	Оказано	-

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	-	3р/неделю	Оказано	-
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и кабины лифта .	-	1р/месяц	Оказано	-

6	Мытье лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	12р/месяц	Оказано	-
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	4р/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	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	Оказано	-
15	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегопада	-	2р/ в сутки	Оказано	-
16	Механизированная очистка территории от снега	-	1р/в 3 суток	1, 4 кв.	-
17	Очистка территории от наледи и льда	-	1, 4 кв.	Оказано	-
18	Очистка карниза от снега и наледи	-	1р/сутки	1кв.	-
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/в 2суток	Оказано	-
22	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/ в 2суток	Оказано	-
23	Уборка газонов	-	2-3кв	Оказано	-
24	Кошение травы на придомовой территории	-	1 раз/год	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	80471
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	3671

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	ООО «Уралэнергосбыт»	80471	75386	77435	61238
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	3671	2387	3671	2387
		ИТОГО	84142	77623	81106	63625

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. Частичная замена труб ХГВС с врезками и заменой запорной арматуры по подвалу.*
- 5. Замена ограждения детской площадки*
- 6. Плановый осмотр вентиляционных каналов*
- 7. Заменить порталы лифта (не входит в минимальный перечень услуг). - по решению ОСС*