

Отчет

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

1.Основная информация

1.1. Отчетный период -2021г

1.2. Управляющая организация – ООО «УК «Наш дом»

1.2.1. Лицензия №074000169 от 09.04.2015(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	2,3подъезд	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	Крыльцо	есть	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. Статья «Содержание и ремонт жилого помещения»

Задолженность на 01.01.2021	180158
начислено	1582773
оплачено	1548685
Задолженность на 31.12.2021	214246

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

3.3. Должники

№ п/п	№ кв.	Период образования задолженности	Сумма, руб	Принятые меры	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	43	май 2019-апрель 2020 март 2021-октябрь 2021	53034,40	Испол.про-во	нет оплат
2	46	май 2019-декабрь 2021	22299,02	Испол.про-во	нет оплат
итого			75333,42		
Сумма долга за период более 3 месяцев, но менее 6 месяцев, руб. - 138912,58					

4. Выполненные работы и затраты по управлению МКД

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

№ п/п	СодержаниеЗатраты	сумма
1	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества (абонент. договор, материалы, оборудование)	912921
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей (абонент. договор тек.ремонт)	298090
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы, инженерные сети (абонент. договор тек. ремонт)	211151
	Итого	1422162

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.	Еженедельно	Оказано	-
2	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-	Еженедельно	Оказано	-
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	2021	-
4	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	Оказано	-
5	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	Оказано	-
6	Установка водосточной системы над 3 подъездом	-«-	2-3 кв.	Оказано	-
7	Окраска балконного козырька 1 подъезда	-«-	3 кв.	Оказано	-
8	Частичный ремонт кровли балконов.	-«-	3 кв.	Оказано	-

			55 кв.м		
9	Замена меж лестничных окон 2 подъезда	-«-	3 кв. 3 шт.	Оказано	-
10	Изготовление и установка ограждения и ограничителей	-«-	2 кв.	Оказано	-
11	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2,3кв.	Оказано	-
12	Установка урны у 1,3 подъезда	-«-	2кв.	Оказано	-
13	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	
14	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	5р/неделю	Оказано	-
15	Осмотр систем ХГВС, ВО, отопления	-«-	3р/неделю	Оказано	-
16	Подготовка систем к отопительному сезону 2021-2022г	-«-	2кв.	Оказано	-
17	Замена запорной арматуры на системах ХГВС	-«-	1 - 4кв. 4 шт.	Оказано	-
18	Замена запорной арматуры на ИТП	-«-	1 - 4кв. 4 шт.	Оказано	-
19	Замена стояков ХГВС по квартирам	-«-	2-3 кв. 3шт.	Оказано	-
20	Ревизия КИП и автоматики (ХВС, отопления)	-«-	2кв.	Оказано	
21	Частичная замена трубопровода ГВС по подвалу	-«-	2 кв. 10 п.м.	Оказано	-
22	Замена манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.-2шт	Оказано	-
23	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв	Оказано	-
24	Промывка лежаков системы ХГВС	-«-	1 – 4 кв.	Оказано	
25	Устранение засоров канализационной системы по подвалу	-«-	1 – 4 кв. 8 шт.	Оказано	
26	Телеинспекция выпусков системы водоотведения.		4 кв.	Оказано	
27	Осмотр электрощитов, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
28	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
29	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	24 шт.	Оказано	-
30	Обслуживание электрощитов, ВРУ	-«-	1р/месяц	Оказано	-
31	Ревизия этажных электрощитов	-«-	20 шт	Оказано	-
32	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования, выключателей и т.п...)	-«-	по заявке	Оказано	-
33	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	Оказано	-
34	Крепеж гофры для уличного освещения на фасаде дома	-«-	2 кв.	Оказано	-
35	Снятие показаний приборов учета ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
36	Замена уличного светильника LED	-«-	2 шт.	Оказано	-
37	Замена автоматического выключателя	-«-	27 шт.	Оказано	-
38	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
39	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	7 шт.	Оказано	-
40	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	28 шт.	Оказано	-
41	Страхование лифтов	-«-	2 шт. 3 кв.	Оказано	-
42	Освидетельствование лифтов	-«-	2 шт. 4 кв.	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 2х нижних этажей	-	2р/неделю	Оказано	-
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2х 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 2х нижних этажей	-	12р/месяц	Оказано	-
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2х 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 свежеснегавпавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	Оказано	-
13	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщ. более 2см во время снегопада	-	Через 3час.	Оказано	-
14	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	Оказано	-
15	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильного снегопада	-	2р/ в сутки	Оказано	-
16	Очистка территории от наледи и льда	-	1р/в 3 суток	Оказано	-
17	Механизированная очистка территории от снега	-	1, 4 кв.	1, 4 кв. 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 2суток	Оказано	-
22	Уборка газонов	-	1р/ в 2суток	Оказано	-
23	Кошение травы на придомовой территории	-	2-3кв	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, руб
1	2	3	4	5	6
1	Э-электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	127003
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	4363

9. Расчеты с РСО по договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено РСО, руб.	Оплачено УК, руб.	Начислено собственникам,	Оплачено собственниками,
-------	-------------------------	-----------	---------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------

					руб.	руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	ООО «Уралэнергосбыт»	127003	127003	127003	136477
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	4363	4363	4363	4982
		итого	131366	131366	131366	141459

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:

План работ на 2022 год			
№	Мероприятия	Количество	План
1	Установка водосточной системы на козырьке 1 подъезда	1 шт.	2 кв.
2	Подготовка систем к отопительному сезону 2021-22гг.		2-3 кв.
3	Ремонт участка труб в ИТП с заменой задвижек	5 м.п./4 шт.	2-3 кв.
4	Замена аварийных участков трубопровода ХГВС по подвалу	12 м.п.	2-3 кв.
5	Поверка/замена манометров на узлах ИТП	6 шт.	2-3 кв.
6	Замена стояков ХГВС по квартирам	2 шт.	2-3 кв.
7	Частичная замена труб водоотведения, ревизия раструбов	10 м.п./12 шт.	1 кв.
8	Ревизия (ремонт) КиП и автоматики (ХВС, отпления)		2-3 кв.
9	Ремонт светильников наружного освещения (замена ламп)	По факту	1-4 кв.
10	Ремонт выключателей	По факту	1-4 кв.
11	Ремонт светильников внутреннего освещения (замена ламп)	По факту	1-4 кв.
12	Ревизия этажных электрических щитков	По факту.	1-4 кв.
13	Установка слуховых окон на техническом этаже	4 шт.	1-2 кв.
14	Частичный ремонт кровли 1 подъезда	25-30 м.кв.	2-3 кв.
15	Частичный ремонт отмостки	50 м.п.	3 кв.
16	Замена межлестничных окон 1,3 подъезда	9 шт.	3 кв.
17	Восстановление кирпичной кладки балкона 3 подъезда с установкой фартука из оцинкованной стали	По факту	2-3 кв.
18	Контроль за состоянием маяков на фундаменте	По факту	Ежемесячно

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