

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 № 1 ОСС от 27.02.2008г

1.4.Договор управления от 01.03.2008г

1.5. срок действия договора -5лет(продлонгация)

2.Информация О МКД

2.1.Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, ул. Солнечная ,24б
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 подвала	имеется
7	Наличие технического этажа	-
8	Количество квартир	77
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	1
10	Строительный объем	17636куб.м
11	Общая площадь дома	4045,2кв.м
12	Площадь жилых помещений	3944,2кв.м
13	Площадь нежилых помещений	101,0кв.м
14	Площадь мест общего пользования	958,5кв.м
15	Площадь земельного участка, кадастровый номер	-

2.2. Техническое состояние МКД

	Конструктивные элементы	материал	Техническое состояние
1	2	3	4
1	фундамент	ФБС	удовлетворительное
2	Наружные стены	ж/б панели	удовлетворительное
3	Перегородки	ж/б панели,кирпич	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	безрулонная с внутренним водостоком	удовлетворительное
6	Полы	бетонные,	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	стеклопакет, дерево, металл.	удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	окраска	удовлетворительное
9	Отделка наружная	окраска	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 01.01.2020	208289
начислено	1598970
оплачено	1551939
Списан безнадежный долг	1385
Задолженность на 31.12.2020	253935

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	6	Июнь 2017-август 2020	37 349,46	Испол.пр-во	Нет оплат
2	27	Январь 2019- декабрь 2020	35 341,37	Судебный приказ	Нет оплат
3	74	январь 2020- декабрь 2020	18 905,04	Судебный приказ	Частичная оплата
Сумма долга за период более бмесяцевруб.			91595,87		

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)	983601
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей (абонент. договор)	45299
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор, тек. ремонт)	163252
	Итого	1192152

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	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2 и 3кв.	Оказано	-
4	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	2017	-
5	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	Оказано	-
6	Проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока	-«-	по необходимости	Оказано	-
7	Устранение подтоплений подвальных помещений	-«-	по необходимости	Оказано	-

8	Проведение поквартирных осмотров по эксплуатируемому жилондому	-«-	постоянно	Оказано	-
9	Очистка балконных козырьков от снега	-«-	1 кв.4 шт.	Оказано	-
10	Ремонт межпанельных швов по заявкам собственников	-«-	1 – 4 кв. 176,5 м.п.	Оказано	-
11	Осмотр и ремонт дверей тамбуров в подъезде	-«-	3 шт.	Оказано	-
12	Осмотр и ремонт решеток отсекаелей	-«-	1-4 кв.	Оказано	-
13	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	Оказано	-
14	Заделка швов между фасадной плитой и отмосткой	-«-	2кв. 80 м.п.	Оказано	-
15	Ремонт и окраска малых форм	-«-	2кв.	Оказано	-
16	Ремонт входных групп подъездов	-«-	3кв. 2шт.	Оказано	-
17	Ремонт прямков	-«-	2 кв.	Оказано	-
18	Замена экранов кабельных каналов лестничных площадок в подъездах	-«-	1 - 4 кв. 2 шт	Оказано	-
19	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	ежедневно	Оказано	-
20	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС, электроснабжения МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
21	Поверка ОДПУ отопления	-«-	4 кв.	Оказано	-
22	Подготовка систем к отопительному сезону 2020 -2021г.	-«-	2кв.	Оказано	-
23	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, при необходимости устранение видимых неисправностей	-«-	3р/неделю	Оказано	-
24	Опломбировано водосчетчиков после замены в связи с окончанием межповерочного срока с составлением актов первоначальных показаний	-«-	1-4 кв. 20 шт.	Оказано	-
25	Контроль работоспособности запорной арматуры (включением,выключением)	-«-	1р./ в 3месяца	Оказано	-
26	Поверка манометров на узлах ИТП	-«-	6 шт.	Оказано	-
27	Ревизия КИП и А систем ХВС и отопления	-«-	2кв.	Оказано	-
28	Ревизия и восстановление изоляции трубопроводов	-«-	1 – 4 кв. 3п.м	Оказано	-
29	Очистка фильтра ХВС на водомерном узле	-«-	1р/месяц	Оказано	-
30	Очистка фильтра рециркуляции ГВС	-«-	1р/месяц	Оказано	-
31	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв 40 п.м.	Оказано	-
32	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
33	Восстановление исправности элементов внутренней канализации	-«-	4 кв. 110 п.м	Оказано	-
34	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
35	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений(бесконтактным измерителем), маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ, проверка состояния предохранительных разьединителей, протяжка соединительных зажимов.	-«-	4р/год	Оказано	-
36	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	52 шт.	Оказано	-
37	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	Оказано	-
38	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования , выключателей и	-«-	по заявке 1шт	Оказано	-

	т.п...)				
39	Замена автоматического выключателя	-«-	4 шт.	Оказано	-
40	Установка светильника фото-акустического LED	-«-	1шт.	Оказано	-
41	Замена прожектора LED на фасаде МКД	-«-	1 шт.	Оказано	-
42	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
43	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	8 шт.	Оказано	-
44	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	45 шт.	Оказано	-
45	Страхование лифтов	-«-	2 шт.	3 кв.	-
46	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 01.03.2008	1 раз/год	оказано	-
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	3р/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	-	5р/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.	-
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	73017
2	ХВС и ВО	365 дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011 г	Соответствует	235764

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»	73017	70630	73017	61370
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	235764	235764	235764	199867
		итого	308781	306394	308781	261237

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/замена плит вентиляции на крыше.*
- 2. Замена фановых труб на тех этаже*
- 3. Ремонт теплообменного оборудования системы ГВС*
- 4. Замена люков для выхода на кровлю*
- 5. Плановый осмотр вентиляционных каналов*
- 6. Устройство дренажного колодца в подвале*
- 7. Ремонт насосной станции, КИПиА системы ХВС*
- 8. Герметизация, теплоизоляция межпанельных швов*