Отчет

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

1.Основная информация

1.1.Отчетный период -2017г

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(пролонгация)

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, метал.	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»

начислено	1472894
оплачено	1401798

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	Август-декабрь 2017	10558,90	претензия	-
2	15	Январь-декабрь 2017	11213,10	информирование	Частичная оплата
3	38	Октябрь 2016- декабрь	19271,62	претензия	Частичная оплата
4	59	Январь-декабрь 2017	11196,95	информирование	Частичная оплата
5	73	Февраль-декабрь 2017	11658,24	претензия	Частичная оплата
6	74	Январь-декабрь 2017	17806,55	претензия	Судебное производство
7	79	Январь-декабрь	9944,71	претензия	Частичная оплата
Сумма долга за период более 6месяцев			**91 650руб**		
Общая сумма задолженности			**140784,71руб**		

4.Выполненные работы и затраты по управлению МКД

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

№ п/п	Затраты	сумма
1	Содержание мест общего пользования (в т.ч .придомовой территории)	122800
2	Техническое обслуживание общего имущества в т. ч. аварийное	245616
3	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов, страховка	112296
7	Энергообследование МКД	6000
8	Проверка вентканалов	3756
9	Содержание контейнерных площадок, вывоз ТБО	114768
10	Дератизация, дезинсекция	2715
11	Ремонт общего имущества	19460
12	Услуги управления	192873
	Расходы на сбор и начисление платежей, налоги, электронная отчетность	240529
	Итого	1060813

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 3кв 2017	1р/неделю	оказано	-
2	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-	1р/неделю	-«-	-
3	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2 и 3кв.	-«-	-

4	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	-«-	-
5	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	-«-	-
6	Ремонт раструбов трубостоек на кровле	-«-	2-3кв-2шт	-«-	-
7	Побелка помещения ИТП	-«-	3кв.		
8	Ремонт горизонтальных швов стыков подвалов и 1этажей	-«-	95п.м	-«-	-
9	Окраска дверей цоколя, щитовой , мусорокамер	-«-	2кв.-8шт	-«-	-
10	Ремонт межпанельных швов по заявкам собственников	-«-	3кв.	-«-	-
11	Осмотр и ремонт дверей тамбуров в подъезде	-«-	4шт	-«-	-
	Осмотр и ремонт решеток отсекателей				
12	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	-«-	-
13	Подвоз песка в песочницы	-«-	3кв	-«-	-
14	Ремонт и окраска малых форм	-«-	2кв	-«-	-
15	Осмотр и ремонт решеток отсекателей	-«-	2шт-1кв	-«-	-
16	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	3р/неделю	-«-	-
17	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц		
18	Подготовка систем к отопительному сезону 2017-2018г	-«-	2кв.	-«-	-
19	Осмотр систем ХГВС,ВО , отопления	-«-	3р/неделю	-«-	-
20	Поверка манометров на узлах ИТП	-«-	6шт	-«-	-
21	Ревизия КИП и А систем ХВС и отопления	-«-	2кв.		
22	Ревизия и восстановление изоляции трубопроводов	-«-	3кв.-8п.м	-«-	-
23	Ремонт раструбов выпусков канализации с заменой до 1,5м	-«-	2кв.-8шт	-«-	-
24	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв-30п.м.	-«-	-
25	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	3р/неделю	-«-	-
26	Снятие показаний приборов учета ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	-«-	-
27	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	-«-	-
28	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	-«-	-
29	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	76шт	-«-	-
30	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	-«-	-
31	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования , выключателей и т.п…)	-«-	по заявке 1шт	-«-	-
32	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	-«-	-
33	Замена автоматического выключателя	-«-	по заявке 11шт	-«-	-
34	Установка светильника фото-акустического LED	-«-	5шт	-«-	-
35	Установка прожектора LED на фасаде МКД	-«-	2	-«-	-
35	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	-«-	-
37	Аварийное обслуживание	-«-	по заявке	-«-	-

6.Сведения о выполнении плана работ по содержанию мест общего пользования МКД

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведе-ния работ	Периодичность выпол-нения	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	-	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	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	оказано	-
15	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегопада	-	3р/ в сутки	оказано	-
16	Очистка территории от наледи и льда	-	1р/в 3 суток	оказано	-
17	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	-	1р/сутки	оказано	-
18	Очистка урн от мусора	-	1р/сутки	оказано	-
19	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см	-	1р/сутки	оказано	-
20	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/в 2суток	оказано	-
21	Уборка газонов	-	1р/ в 2суток	оказано	-
22	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	Перио-дичность	Документ	Соответствие объму и качеству	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	Электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	

9.Расчеты с РСО по договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено РСО	Оплачено УК	Начислено собственникам	Оплаче-но собствен никами
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	АО «Челябэнергосбыт»	27759	27759	65951	59724
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	287148	261148	287148	256457
		итого	314907	288907	353099	316181

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 :

- Ремонт колодцев и выпусков канализации -2шт

- Косметический ремонт подъездов 1-3 этажей

- Обработка вспомогательных помещений в подвале дезинфицирующими средствами

- Побелка вспомогательных помещений в подвале

- устройство приямка в вспомогательном помещении 2подъезда