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 № 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»

начислено	1074830
оплачено	931226

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	60580,61	претензия	-
2	н/ж 2	Январь-декабрь	36904,06	претензия	Частичная оплата
3	7,23,27	Февраль-ноябрь 2017	23059,73	претензия	Частичная оплата
4	9	Январь-декабрь 2017	19595,89	претензия	Судебный приказ
5	14	Январь-декабрь 2017	13258,80	претензия	-
6	15	Январь-декабрь 2017	19032,48	претензия	-
7	16	Январь-декабрь 2017	36152,63	претензия	Судебный приказ
8	17	Январь-декабрь	18953,48	претензия	Частичная оплата
Сумма долга за период более 6 месяцев			**227 537,68руб**		
Общая сумма долга на 01.01.2018			**280 588,00руб**		

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)	136720
2	Техническое обслуживание общего имущества в т. ч. аварийное	265650
3	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов, страховка	65557
4	Энергообследование МКД	6000
5	Проверка вентканалов	3756
6	Содержание контейнерных площадок	22635
8	Ремонт общего имущества	47392
9	Услуги управления	157415
10	Расходы на сбор и начисление платежей, налоги, электронная отчетность	192405
	Итого	**897530**

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 4 кв.2017	1р/неделю	оказано	-
2	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-	1р/неделю	-«-	-
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	-«-	-

4	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	-«-	-
5	Демонтаж трубостоек и очистка кровли от мусора	-«-	3кв.-25п м		
6	Замена доводчика входной двери	-«-	4шт	-«-	-
7	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	-«-	-
8	Подвоз песка в песочницы	-«-	2-3кв	-«-	
9	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	3р/неделю	-«-	-
10	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц		
11	Осмотр систем ХГВС,ВО , отопления	-«-	3р/неделю	-«-	-
12	Подготовка систем к отопительному сезону 2017-2018г	-«-	2кв.	-«-	-
13	Замена труб и запорной арматуры на системах ГХВС	-«-	1 и 4кв.-20шт	-«-	-
14	Замена запорной арматуры на системе отопления	-«	4кв.-5шт	-«-	-
15	Ревизия КИП и автоматики (ХВС , отопление)	-«-	2кв.		
16	Врезка кранов шаровых на трубопроводах ГВС, промывка и прочистка центробежного насоса, установка вентилей	-«-	2-3кв.	-«-	-
17	Поверка манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.-6шт	-«-	-
18	Замена вентилей на системе отопления	-«-	2кв.-7шт	-«-	-
19	Замена чугунных задвижек на шаровые Д у=100мм	-«-	2кв.-5шт		
20	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв	-«-	-
21	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	-«-	-
22	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	-«-	-
23	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	76шт	-«-	-
24	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	-«-	-
25	Ревизия этажных электрощитков	-«-	24шт	-«-	-
26	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл. оборудования , выключателей и т.п…)	-«-	по заявке	-«-	-
27	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	-«-	-
28	Установка фотоэлементов сети уличного освещения	-«-	по заявке	-«-	-
29	Замена магнитного пускателя сети управления уличным освещением	-«-	по заявке	-«-	-
30	Снятие показаний приборов учета э/э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	-«-	-
31	Установка светильника LED	-«-	2шт	-«-	-
32	Замена автоматического выключателя	-«-	12шт	-«-	-
33	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	-«-	-
34	Аварийное обслуживание	-«-	по заявке	-«-	-
35	Выполнение работ по заявкам собственников	-«-	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 01.12.2014	2 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	Периодич-ность	Документ	Соответствие объему 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»	62913	62913	80994	61502
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	15882	15882	2622	1972
3	Содержание контейнерных площадок	МУП «ГорЭкоЦентр»	22635	22635	22635	17590
		ИТОГО	101430	101430	106251	81064

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.Окраску фасада

2.Заменить порталы лифта (не входит в минимальный перечень услуг).

3.Смонтировать навес входной группы (не входит в минимальный перечень услуг).

4.Изготовить и установить ограждение у въездных ворот (не входит в минимальный перечень услуг).

5.Частичное восстановление гидроизоляции подвала.

6. Поверку теплосчетчика.