

Отчет ООО "Галион" о проделанной работе за 2015 год
 по договору управления многоквартирным домом.

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Челябинск, ул. Бейвеля, д.20

Выполнение отчета осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Отчет составлен на основании фактически выполненных работ в многоквартирном доме за прошедший год.

1. Характеристики дома.

Дата заселения/ввода в эксплуатацию	2010 г.
Общая площадь здания (включая техэтажи, лестницы, коридоры, нежилые помещения, балконы и т.д.)	10324,0 м ²
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	2306,8 м ²
Общая площадь здания (без балконов и лоджий)	9758,3 м ²
Уборочная площадь лестниц	370,6 м ²
Общая площадь жилых помещений	7320,0 м ²
Общая площадь жилых помещений без балконов и лоджий	6745,4 м ²
Жилая площадь без балконов и лоджий	3160,4 м ²
Общая площадь нежилых помещений	697,3 м ²
Количество квартир	105
Количество этажей	17

2. Текущий ремонт общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Кол-во
1.	Общие работы		
1.1	Выполнен ремонт отделки мест общего пользования, в т.ч. тамбура	м ²	66,26
1.2	Выполнен ремонт кафеля в местах общего пользования	м ²	6,93
1.3	Заменены врезные замки на дверях	шт	1
1.4	Заменены навесные замки на дверях	шт	2
1.5	Заменены почтовые замки	шт	1
1.6	Заменены замки ОЛАНК навесные (эт. эл.щит)	шт	4
1.7	Заменена дверная ручка	шт	3
1.8	Заменен доводчик на двери	шт	-
1.9	Заменена дверь выхода на кровлю	шт	1
1.10	Окрашены металлические изделия МОП (кровля, подвал, опоры козырька)	м ²	46,2
1.11	Отрегулировано дверных полотен	шт	5
1.12	Окрашены малые формы (урны, лавочки, полусферы, дет.оборудование)	м ²	9,5
1.13	Отрегулировано доводчиков	шт	31
1.14	Отремонтированы замки на дверях	шт	1
1.15	Окрашены опоры трубопроводов в насосной	м ²	0,8
1.16	Отремонтирована водосточная труба	шт	1
1.17	Монтаж кожуха на воротах, калитке	шт	2
2.	Электрооборудование		
2.1	Заменен авт. выкл. ВА47-29 6А 3п (щит управления насосной)	шт	1
2.2	Заменен авт. выкл. ВА63 16А (щит управления насосной)	шт	1
2.3	Заменены аккумуляторы (пожарная сигнализация ж/д)	шт	3
2.4	Заменен баласт электронный (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	7
2.5	Заменен блок питания FSP FSP300-60SNT, 300Вт, 80мм (видеонаблюдение)	шт	1
2.6	Заменена видеокамера "день/ночь" (придомовая территория)	шт	1
2.7	Заменена вилка 2-полюсн. с ЗК угловая (комната консьержа)	шт	2
2.8	Заменен жесткий диск SATA - 3 (комната охраны)	шт	1
2.9	Заменен кабель-канал (ИТП)	шт	1
2.10	Заменен контактор КМИ-10910 (эт. эл.щит)	шт	1
2.11	Заменена коробка распределительная 100*100 (кровля)	шт	1
2.12	Заменены патроны керамические (ворота)	шт	1
2.13	Заменен провод ПВС 3х1,5 (удлинитель в комнате консьержа)	м.п.	7
2.14	Прокладка провода ШВВП 2х0,5 (прокладка датчиков затопления)	м.п.	25
2.15	Заменены разъемы BNG REXANT (комната охраны)	шт	2

2.16	Заменены розетки (комната консьержа, подвал)	шт	5
2.17	Заменены светильники ЛВО (комната консьержа)	шт	5
2.18	Заменены светильники ЛПО (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	2
2.19	Заменен стартер S2 4-22Вт 1127V рiірs (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	24
2.20	Заменен таймер цифровой на дин.рейку (комната консьержа)	шт	1
2.21	Заменен таймер цифровой цифровой розет. 7-дн. (комната консьержа)	шт	1
2.22	Установка щита ЩМП (комната охраны)	шт	2
2.23	Заменена ЭПРА (комната консьержа)	шт	1
3.	Сантехническое оборудование и отопление		
3.1	Заменен кран шаровый ду-15 мм в в этажных технических помещениях	шт	1
3.2	Заменен манометр в в этажных технических помещениях	шт	1
3.3	Заменена муфта ду-40 мм в в этажных технических помещениях	шт	2
3.4	Заменен отвод ду-38 мм в в этажных технических помещениях	шт	1
3.5	Заменена резьба ду-15...32 мм в в этажных технических помещениях	шт	5
3.6	Заменен затвор дисковый поворотный в ИТП	шт	1
3.7	Заменен клапан обратный ду-32 мм в ИТП	шт	1
3.8	Заменен ниппель переходной ду-1/2"х3/8" мм в ИТП	шт	1

3. Содержание общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ	Периодичность/ед.изм	Выполнено /кол-во
1.	Общие работы		
1.1	Рассмотрено письменных заявлений от собственников (претензии, согласование перепланировок)	шт	30
1.2	Составлено актов по нарушениям и затоплениям	шт	4
1.3	Подключено квартир к эл.энергии и ХГВС с составлением актов первоначальных показаний	шт	-
1.4	Снятие показаний тепло, водо, электросчетчиков по жилым и нежилым помещениям	Ежемесячно 328 прибора учета	
1.5	Снятие показаний общедомовых приборов учета по теплу, воде, электроэнергии	Ежемесячно 10 приборов учета	
1.6	Опломбировано водосчетчиков после замены в связи с окончанием межповерочного срока с составлением актов первоначальных показаний	шт	2
1.7	Проведение комиссионных осмотров (обследований) здания, конструкций, элементов инженерных систем и оборудования для определения состояния, выявления неисправностей, принятия решений по срокам их устранения, ведение журналов регистрации результатов осмотров	2/год (май, октябрь)	выполнено
1.8	Проведение поквартирных осмотров по эксплуатируемому жилому дому с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно - строительных работ	постоянно	выполнено
1.9	Очистка кровли, козырьков, подвала от мусора	По графику	выполнено
1.10	Мытье окон МОП изнутри здания (32 шт.)	2/год (май, сентябрь)	выполнено
1.11	Мытье окон МОП снаружи здания при помощи альпинистов(32 шт)	1/год (май)	выполнено
1.12	Затрачено на снегоуборочную технику	руб	19 725
1.13	Высажено цветов	шт	60
1.14	Посеяно травы	меш.	0,5
1.15	Завезено песка в песочницы	кг	400
1.16	Окрашено известью бордюров	м.п.	930
1.17	Украшены подъезды новогодней атрибутикой	шт	1
1.18	Установлена ёлка во дворе дома, подключена гирлянда	шт	1
1.19	Подсыпано чернозема на газоны и в вазоны	т	-
1.20	Отремонтирован инструмент дворника	шт	6
1.21	Высажено кустарников (кизильник)	шт	10
1.22	Установлен шкаф на поливочный кран	шт	1
1.23	Установлены доски объявлений в лифтах	шт	2
1.24	Выполнена поверка общедомовых приборов и узлов учета	руб	4
1.25	Утеплена входная дверь	шт	1
1.26	Установлен контейнер с пакетами для собачьих экскриментов	шт	1
1.27	Заменена сетка на футбольных воротах	комп	1
1.28	Установлена табличка "Пожарный гидрант"	шт	1
2.	Электрооборудование.		

2.1	Контроль параметров сети, работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении. Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/мес	выполнено
2.2	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 разъединителей, протяжка соединительных зажимов.	4/год (февраль, май, август, ноябрь)	выполнено
2.3	Устранение неисправностей светильников (люминисцентных, полугерметичных для ламп накаливания, ремонт светильников люминисцентных с заменой starters и ламп, ремонт светильников с заменой ламп накаливания, starters по необходимости)	По мере необх.	выполнено
2.4	Чистка светильников на высоте до 2,5м (обязательно при замене ламп и ремонте). Чистка светильников на высоте свыше 2,5м (обязательно при замене ламп или ремонте)	1/год (март)	выполнено
2.5	Замена/ремонт розеток, выключателей	По мере необх.	выполнено
2.6	Осуществление мероприятий по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, повышение сроков службы электрооборудования и электрических сетей	Пост.	выполнено
2.7	Кодировка брелока-передатчика 2-х канального (въездные ворота)	шт	10
2.8	Кодировка ключа домофонного (калитка, подъезд)	шт	10
2.9	Заменены лампы LH 15W-AS (спирал.) (комната уборщицы, консьержа)	шт	13
2.10	Заменены лампы ЛОН 60Вт (подвал, эт.тех помещение)	шт	16
2.11	Заменены лампы накаливания Б 230х60Вт,Е27 (подвал, эт.тех помещение)	шт	15
2.12	Заменены лампы энергосберегающие Е14 (освещение ворот)	шт	1
2.13	Заменены лампы энергосберегающие Е27 (подвал, кровля, сигнальные огни, вход в подъезд)	шт	17
2.14	Заменены лампы L 18W/33-640 G13 (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	47
2.15	Установка розетки на дин-рейку	шт	1
2.16	Утилизация ртуть – содержащих ламп	пост	выполнено
2.17	Заменены лампы L 18W/765 (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	26
2.18	Заменен счетчик НЕВА (в связи с его поломкой)	шт	1
2.19	Заменен счетчик СЕ 301 R33 146 (двухтарифный) (в связи с его поломкой)	шт	1
2.20	Заменен счетчик ЦЭ6803В (эл.щитовая)	шт	2
3.	Отопление и ГВС		
3.1	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры, чистка всех узлов и оборудования.	Пост.	выполнено
3.2	Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально)	1/мес	выполнено
3.3	Осмотр расширительного бака, контроль давления в баке по манометру.	4/мес	выполнено
3.4	Осмотр контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем (при необходимости устранение неисправностей)	1/нед	выполнено
3.5	Осмотр и устранение видимых неисправностей (чистка наружной поверхности, замена прокладок, удаление протечек при необходимости) у теплообменников	Пост.	выполнено
3.6	Устранение загрязнений, следов коррозии, др. неисправностей насосов	1/мес	выполнено
3.7	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры системы отопления и ГВС	1/день	выполнено
3.8	Чистка всех узлов системы ГВС	2/год (март, сентябрь)	выполнено
3.9	Чистка фильтров на гребенках ГВС и отопления	1/мес	выполнено
3.10	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (опрессовка, промывка и регулировка системы отопления, ревизия всех составляющих системы горячего водоснабжения, при необходимости ремонт/замена)	1/год (июнь-июль)	выполнено
4.	Водоснабжение, канализация (хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация)		
4.1	Чистка фильтров на гребенках ХВС	1/мес	выполнено
4.2	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств, составных частей (технологической, электротехнической, сигнализационной)	1/мес	выполнено
4.3	Чистка всех узлов и агрегатов	2/год	выполнено

		(апрель, октябрь)	
4.4	Осмотр трубопроводов ХВС	1/день	выполнено
4.5	Проверка и чистка лежаков канализации	2/мес	выполнено
4.6	Осмотр колодцев К-1,К-2	1/мес	выполнено
5.	Система пожаротушения и дымоудаления		
5.1	Внешний осмотр состояния пожарного шкафа, наличие пломбы, чистка ПШ, проверка комплектности, перемотка пожарных рукавов.	4/год (январь, апрель, июль, октябрь)	выполнено
5.2	Осмотр защитных решеток с устранением замечаний.	1/мес	выполнено
5.3	Проверка общего состояния изоляции	1/год (июнь)	выполнено
5.4	Проверка на функционирование устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов	2/год (апрель, октябрь)	выполнено
5.5	Проверка общего технического состояния вентиляторов и эл.двигателей	2/год (март, сентябрь)	выполнено
5.6	Протяжка электрических соединений электродвигателей	1/год (сентябрь)	выполнено
5.7	Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с составлением акта.	4/год	выполнено
6.	Система вентиляции		
6.1	Проверка работоспособности общеобменной вентиляции в квартирах	шт	2
7.	Лифтовое хозяйство		
7.1	Подготовка лифтов к ежегодному техническому освидетельствованию в соответствии с ПУБЭЛ, заключение договора на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов.	1/год (январь)	выполнено
7.2	Контроль за работой лифтового оборудования.	1/день	выполнено
7.3	Страхование лифтов	1/год	выполнено
7.4	Замена ламп	шт	26
8.	Аттестация специалистов по основам промышленной безопасности, технической эксплуатации тепловых энергоустановок и электроустановок	1/год	выполнено
9.	Осуществление контроля за работой специализированных организаций и подписание актов выполненных работ	ежемесячно	выполнено

4. Управление многоквартирным домом.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность/ед.изм	Выполнение /кол-во
1.	Аварийно - диспетчерская служба:		
	Принято и отработано заявок всего по дому, в т.ч.	шт	269
1.1	- общестроительных	шт	78
1.2	- сантехнических	шт	44
1.3	- электрических	шт	71
1.4	- подрядными организациями (лифты, домофоны и т.п.)	шт	76
2.	Паспортная служба:		
2.1	- зарегистрировано граждан по месту жительства	чел	21
2.2	- снято с регистрационного учета	чел	7
2.3	- выдано справок	шт	22
3.	Отдел по взысканию задолженности за ЖКУ:		
3.1	Взыскание задолженности по оплате за ЖКУ в досудебном порядке:		
3.1.1	Направлено предупреждений об ограничении подачи э/энергии в квартире	шт	16
3.1.2	Направлено уведомлений об отключении э/энергии в квартире	шт	9
3.2	Взыскание задолженности по оплате за ЖКУ на стадии исполнительного производства:		
3.2.1	Поступило в работу исполнительных листов на общую сумму	57 800,39 руб	
3.2.2	Оплачено должником добровольно до начала исполнительного производства на общую сумму	12 610,09 руб	
3.2.3	Взыскано фактически по исполнительным листам за отчетный период на общую сумму	0 руб	
4.	Юридическая служба:		
4.1	Взыскание задолженности по оплате за ЖКУ в судебном порядке:		
4.1.1	Подано исковых заявлений в суд на общую сумму	4 заявления на сумму 82 992,90 руб	

4.1.2	Взыскано в судебном порядке на отчетную дату задолженности на общую сумму	57 800,39 руб	
4.2	Организовано проведение общих собраний собственников помещений в доме	шт	-
4.3	Обжаловано решений общего собрания в судебном порядке	шт	-
5.	Договорной отдел:		
5.1	Заключено договоров с собственниками жилых и нежилых помещений	шт	3
6.	Бухгалтерская служба:		
6.1	Открыто лицевых счетов	шт	3
6.2	Начислено квитанций за ЖКУ по лицевым счетам	Ежемесячно/ шт	111

5. Для сведения собственников

Информация по фактическому потреблению тепловой энергии в доме

Наимен.	Стоимость отопления руб./кв.метр в 2015 году												Итого
	Янв.	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	
Тариф в г. Челябинске	36,25	36,25	36,25	36,25	12,08	0,00	0,00	0,00	0,00	37,69	42,84	42,84	280,47
Фактическое распределение по дому	23,11	19,00	12,74	10,85	0,35					9,58	22,64	20,15	118,42
Экономия	-13,14	-17,25	-23,51	-25,40	-11,73	0,00	0,00	0,00	0,00	-28,11	-20,20	-22,69	-162,05