

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

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д.28

Выполнение отчета осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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

1. Характеристика дома

1. Дата заселения/ввода в эксплуатацию	2004-2006 гг.
Общая площадь здания (включая тех. этажи, лестницы, коридоры, нежилые помещения, балконы и т.д.)	25577,9 м ²
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	3908,0 м ²
Общая площадь здания (без балконов и лоджий)	24308,4 м ²
Уборочная площадь лестниц	970,0 м ²
Общая площадь жилых помещений	15967,2 м ²
Общая площадь жилых помещений без балконов и лоджий	14823,2 м ²
Жилая площадь без балконов и лоджий	11935,3 м ²
Общая площадь нежилых помещений	1176,7 м ²
Общая площадь парковки	4066,5 м ²
Количество квартир	118
Количество этажей	10-14-16

2. Текущий ремонт общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Кол-во
1.	Общие работы		
1.1	Выполнен косметический ремонт в помещении насосной	м ²	38
1.2	Выполнена замена напольной плитки МОП	м ²	5
1.3	Отревізирована напольная плитка МОП	м ²	17
1.4	Выполнен частичный косметический ремонт 2 подъезда - 1 уровня	м ²	8
1.5	Заменён замок решётки отсекаателя 3го подъезда	шт.	1
1.6	Покрашены металлические двери на кровле дома 2го подъезда	шт.	3
1.7	Огрунтованы металлические изделия на кровле дома	м ²	7
1.8	Заменён линолеум в помещениях консьержей 2, 3 подъездов	м ²	10
1.9	Отремонтировано доводчиков	шт.	5
1.10	Отремонтировано доводчиков на калитках дома	шт.	1
1.11	Заменена ручка на металлических дверях входа в парковку	шт.	1
1.12	Заменена сетка рабица на детской спортивной площадке	м ²	20
1.13	Изготовлены, покрашены элементы детского городка	шт.	14
1.14	Покрашен детский городок	м ²	9
1.15	Выполнен ремонт входа в котельную дома	м ²	3
1.16	Выполнен косметический ремонт входных групп с нанесение фактурной штукатурки	м ²	190
1.17	Выполнена ревизия кафельной плитки на фасаде здания	м ²	10
1.18	Заменено/окрашено потолочной плитки "Армстронг"	м ²	5
1.19	Восстановлена плитка в помещении насосной дома	П.м.	3
1.20	Заменено урн для мусора во дворе дома	шт.	2
1.21	Окрашено перило перед въездом в парковку	шт.	1
1.22	Выполнен ремонт кафельной настенной и напольной плитки в мусорокамере 1го подъезда	м ²	2,5
1.23	Выполнено инъектирование стены г/б № 24, с последующим косметическим ремонтом (Набережная 28А)	м ²	16
1.24	Выполнен косметический ремонт выхода из парковки Набережная 28А	м ²	8
1.25	Установлены новые ограничители для дверей в доме	шт.	3
1.26	Изготовлен, покрашен, установлен забор возле въезда в парковку	п. м.	40
1.27	Изготовлено, покрашено, установлено перило возле въезда в парковку	шт.	1
1.28	Заменено доводчиков	шт.	4

1.29	Выполнен монтаж системы водоотливов на входных группах	шт.	4
1.30	Установлены окрашенные оцинкованные водоотливы по периметру 4х входных групп	п.м.	60
1.31	Выполнено обустройство "сапожка" на входной группе 2го подъезда со стороны помещения мусорокамеры	п.м.	2,5
1.32	Выполнены вентиляционные отверстия на переходных балконах дома с последующей установкой вен.решёток	шт.	4
1.33	Изготовлено и установлено перило в 1ом подъезде – 1 уровень	шт.	1
1.34	Закрыт деформационный шов оцинкованным коробом в проезде м/у боксами Набережная 28А	п.м.	12
1.35	Закрыт деформационный шов оцинкованным коробом в г/б № 9	п.м.	5
2.	Электрооборудование		
2.1	Заменена видеокамера "день/ночь" (территория парковки)	шт	1
2.2	Замена видеокамер уличн.влагозаш.(АйТек ПРО) (территория парковки)	шт	3
2.3	Заменяли вилку 2-полюсн. с 3К угловую (уборочная машина в парковке)	шт	1
2.4	Заменена розетка "РОНДО IP44" (комната охраны парковки)	шт	1
2.5	Заменяли стартера S10 4-65W 220V Philips (востановление освещения парковки)	шт	34
2.6	Заменен автомат диф. АД63 25А 1п (щит управления насосной)	шт	1
2.7	Заменен автомат.выкл. ВА88-32 3Р 100А (эл.щитовая)	шт	1
2.8	Заменен аккумулятор (комната охраны)	шт	1
2.9	Заменен блок стабилизированного питания (комната охраны)	шт	1
2.10	Заменены блоки управления домоф. БУД-420 (комната консьержа)	шт	2
2.11	Заменен вентилятор осевой ЕСW (вентиляция котельной)	шт	1
2.12	Заменяли вилку 2-полюсн. с 3К угловую (комната консьержа)	шт	1
2.13	Заменен замок Аллюр навесной (эт.эл.щиты)	шт	5
2.14	Заменен источник бесперебойного питания под АКБ (котельная)	шт	1
2.15	Заменена кнопка выхода EXIT (выход из подъезда)	шт	2
2.16	Заменен коммутатор БК-4MV (комната охраны)	шт	1
2.17	Заменены коробки распределительные (кровля)	шт	2
2.18	Заменены лампы LH 15W-AS (спирал.) (комната консьержа)	шт	5
2.19	Установка переходника E40 на E27 (опора освещения)	шт	15
2.20	Заменен приемник с индикацией (комната охраны)	шт	2
2.21	Прокладка провода ШВВП 2х0,75 (монтаж датчиков затопления)	м	100
2.22	Заменен пульт консьержа (комната консьержа)	шт	1
2.23	Заменяли розетки "РОНДО IP44" (насосная)	шт	1
2.24	Заменен рубильник БПВ-2 250А (эл.щитовая)	шт	1
2.25	Заменяли стартера S2 4-22Вт 1127V pilips (квартирный холл, лифтовой холл)	шт	8
2.26	Заменена трубка для домофона (комната консьержа)	шт	2
3.	Сантехническое оборудование и отопление		
3.1	Заменен кран шаровой ду-15 мм на инженерных системах МКД	шт	3
3.2	Заменена муфта ду-15 мм на инженерных системах МКД	шт	2
3.3	Заменен набор торцевых уплотнений в насосной	шт	1
3.4	Заменен отвод ду-110 мм 45°-90° на общедомовой системе канализации	шт	8
3.5	Заменен отвод ду-20.....32 мм на инженерных системах МКД	шт	6
3.6	Заменен переход ду-110 мм 50° на общедомовой системе канализации	шт	3
3.7	Заменен переход 40*25...89*45 мм на инженерных системах МКД	шт	2
3.8	Заменен подшипник в насосной станции	шт	4
3.9	Проведена промывка трубопровода системы канализации	руб	10 000
3.10	Заменена резьба ду-25...32 мм на инженерных системах МКД	шт	3
3.11	Заменен сигнализатор уровня жидкости САУ-М6 в котельной	шт	1
3.12	Заменен тройник ду-110 мм на общедомовой системе канализации	шт	8
3.13	Заменена труба ду-100 мм на общедомовой системе канализации	шт	37
3.14	Заменена труба оцинкованная ду-32 мм в котельной	м	2
3.15	Установлен хомут ду-107-112 мм на общедомовой системе канализации	шт	11

3. Содержание общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ	Периодично сть/ ед.изм	Выполнение /кол-во
1.	Общие работы:		
1.1	Рассмотрено письменных заявлений от собственников (претензии, согласование перепланировок)	шт	17
1.2	Составлено актов по нарушениям и затоплениям	шт	18

1.3	Снятие показаний с общедомовых узлов учета электроэнергии, ХГВС, тепловой энергии, природного газа	Ежемесячно 27 приборов учета	
1.4	Опломбировано водосчетчиков после замены в связи с окончанием межповерочного срока с составлением актов первоначальных показаний	шт	61
1.5	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
1.6	Проведение поквартирных осмотров по эксплуатируемому жилому дому с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно - строительных работ	постоянно	выполнено
1.7	Очистка кровли, козырьков, подвала от мусора	По графику	выполнено
1.8	Затрачено на снегоуборочную технику	руб	48 200
1.9	Высажено цветов	шт	300
1.10	Закуплена и установлена елка во дворе, подключена гирлянда	шт	1
1.11	Окрашено известью бордюров	м.п.	200
1.12	Украшены подъезды новогодней атрибутикой	шт	3
1.13	Регулировка доводчиков	1 раз / 2 недели	выполнено
1.14	Выполнена поверка общедомовых приборов и узлов учета	шт	6
1.15	Убран мох по периметру верхней детской площадки, подсыпан гравий	м ²	15
1.16	Выполнен монтаж вентиляционной системы в помещениях консьержей	шт.	3
1.17	Установлены информационные таблички в лифтах дома	шт.	5
1.18	Установлен знак " Пожарный сухотрубный стояк"	шт.	1
1.19	Установлен контейнер с пакетами для собачьих экскриментов	шт	2
1.20	Завезено песка в песочницы	кг	300
1.21	Завезено чернозема	т	2
1.22	Установлены шкафчики для ключей у консьержей	шт	3
1.23	Заменен радиатор у консьержа	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 стартеров и ламп, ремонт светильников с заменой ламп накаливания, стартеров 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
2.16	Заменяли лампы LH 15W-AS (спирал.) (комната охраны)	шт	1
2.17	Заменяли лампы ЛОН 95Вт (освещение эвакуационных выходов из парковки)	шт	4
2.18	Заменяли лампу энергосберегающую E27 (комната охраны парковки)	шт	1
2.19	Заменяли лампы L 36W/765 (востановление освещения парковки)	шт	64
2.20	Кодироака ключа домофонного (калитка, подъезд)	шт	4
2.21	Заменены лампы энергосберегающие E27 (освещение технических помещений, лестница эвакуационная)	шт	66
2.22	Заменены лампы энергосберегающие E27 85W (опора освещения)	шт	12
2.23	Заменены лампы L 18W/33-640 G13 (квартирный холл, лифтовой холл)	шт	38
2.24	Заменены лампы L 18W/765 (квартирный холл, лифтовой холл)	шт	14
2.25	Заменены лампы L 8W/640 T5 G5 (таблички эвакуационных выходов)	шт	30
2.26	Заменен счетчик CE 101 R5 (однотариф.) (в связи с его поломкой)	шт	1

2.27	Заменен счетчик СЕ 301 R33 146 (двухтарифный) (в связи с его поломкой)	шт	1
2.28	Заменяли лампы ЛОН 95Вт (освещение эвакуационных выходов)	шт	4
2.29	Заменяли лампы энергосберегающие Е27 (насосная)	шт	1
2.30	Заменяли лампы L 36W/765 (востановление освещения)	шт	26
2.27	Утилизация ртути – содержащих ламп	пост	выполнено
3	Котельная	-	-
3.1	Проверка контрольно-измерительных приборов	1/год (май)	Выполнено
3.2	Котел водогрейный №1,2 – техническое обслуживание согласно договору на сервисное обслуживание	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
3.3	Газовая горелка №1,2 – техническое обслуживание согласно договору на сервисное обслуживание.	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
3.4	Насос сетевой, рециркуляции котла №1,2 – контроль работы	1/день	Выполнено
3.5	Предохранительные клапана котлов – проверка срабатывания и настройка	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
3.6	Техническое обслуживание и ремонт газового оборудования котельной (без горелки)	1/мес	Выполнено
3.7	ТО газовых счетчиков	1/год (май)	Выполнено
3.8	ТО установок умягчения и пропорционального дозирования	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
3.9	Станция подпитки - ревизия	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
3.10	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей аппаратуры, устранение видимых неисправностей, замена регулирующей и запорной арматуры	постоянно	Выполнено
3.11	Чистка всех узлов и агрегатов котельной	2/год (май, ноябрь)	Выполнено
3.12	Осмотр расширительных баков, контроль давления в баках по манометру, устранение видимых неисправностей.	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
3.13	Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем.	1/день	Выполнено
3.14	Промывка систем теплового оборудования	1/год (июнь)	Выполнено
3.15	Гидравлические испытания на повышенное давление системы отопления.	1/год (июль)	Выполнено
3.16	Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, проверка) и сдача с оформлением паспорта готовности	1/год (июнь)	Выполнено
3.17	Использован ингибитор для подготовки воды	л	14
4.	Отопление и ГВС		
4.1	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры, чистка всех узлов и оборудования.	Пост.	выполнено
4.2	Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально)	1/мес	выполнено
4.3	Осмотр расширительного бака, контроль давления в баке по манометру.	4/мес	выполнено
4.4	Осмотр контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем (при необходимости устранение неисправностей)	1/нед	выполнено
4.5	Осмотр и устранение видимых неисправностей (чистка наружной поверхности, замена прокладок, удаление протечек при необходимости) у теплообменников	Пост.	выполнено
4.6	Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1/год (июль)	выполнено
4.7	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры системы отопления и ГВС	1/день	выполнено
4.8	Чистка всех узлов системы ГВС	2/год (март, сентябрь)	выполнено
4.9	Чистка фильтров системы отопления и ГВС	1/мес	выполнено

4.10	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 (июль)	выполнено
5.	Водоснабжение, канализация (хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация)		
5.1	Чистка фильтров системы ХВС	1/мес	выполнено
5.2	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств, составных частей (технологической, электротехнической, сигнализационной)	1/мес	выполнено
5.3	Чистка всех узлов и агрегатов	2/год (февраль, август)	выполнено
5.4	Осмотр трубопроводов ХВС	1/день	выполнено
5.5	Проверка и чистка лежаков канализации	2/мес	выполнено
5.6	Осмотр колодцев К-1,К-2	1/мес	выполнено
6.	Система пожаротушения и дымоудаления		
6.1	Внешний осмотр и проверка работоспособности составных частей системы оповещения и дымоудаления (технологической, электротехнической, сигнализационной) в ручном и автоматическом режимах	2/год (март, октябрь)	Выполнено
6.2	Поверка контрольно-измерительных приборов	1/год	Выполнено
6.3	Проверка функционирования системы подкачки воды и перелива, внешний осмотр состояния баков резервного запаса воды	1/мес	Выполнено
6.4	Внешний осмотр и проверка общего технического состояния спринклерной установки, насосов, щитов и приборов управления	1/мес	Выполнено
6.5	Внешний осмотр состояния пожарных шкафов, наличие пломб, чистка ПШ, проверка комплектности, перемотка пожарных рукавов.	4/год (январь, апрель, июль, октябрь)	Выполнено
6.6	Проверка внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу с оформлением акта.	2/год	Выполнено
6.7	Проверка заряда огнетушителей	1/год (октябрь)	Выполнено
6.8	Проверка работоспособности клапанов дымоудаления и устранение видимых неисправностей	4/год (январь, апрель, июль, октябрь)	Выполнено
6.9	Осмотр защитных решеток с устранением замечаний.	1/мес	Выполнено
6.10	Проверка на функционирование устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов.	2/год (апрель, август)	Выполнено
6.11	Проверка общего технического состояния вентиляторов и электродвигателей	2/год (май, ноябрь)	Выполнено
6.12	Проверка работоспособности пожарной сигнализации в тестовом режиме	1/мес	Выполнено
6.13	Профилактические работы	1/мес	Выполнено
6.14	Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с составлением акта.	4/год	Выполнено
7.	Система вентиляции		
7.1	Проверка работоспособности общеобменной вентиляции в квартирах	шт	1
7.2	Контроль состояния фильтрующих вставок системы вентиляции автопарковки, при необходимости замена	По необх.	выполнено
8.	Лифтовое хозяйство		
8.1	Подготовка лифтов к ежегодному техническому освидетельствованию в соответствии с ПУБЭЛ, заключение договора на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов.	1/год (январь)	выполнено
8.2	Контроль за работой лифтового оборудования.	1/день	выполнено
8.3	Страхование лифтов	1/год	выполнено
8.4	Заменены лампы ЛОН 95Вт (освещены шахты лифта)	шт	20
8.5	Заменены лампы энергосберегающие Е14 (освещены лифта)	шт	10
9.	Аттестация специалистов по основам промышленной безопасности, технической эксплуатации тепловых энергоустановок и электроустановок	1/год	выполнено
10.	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	373
1.1	- общестроительных	шт	19
1.2	- сантехнических	шт	136
1.3	- электрических	шт	128
1.4	- подрядными организациями (лифты, домофоны и т.п.)	шт	90
2.	Паспортная служба:		
2.1	- зарегистрировано граждан по месту жительства	чел	16
2.2	- снято с регистрационного учета	чел	10
2.3	- выдано справок	шт	40
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	27
3.1.2	Направлено уведомлений об отключении э/энергии в квартире	шт	5
3.2	Взыскание задолженности по оплате за ЖКУ на стадии исполнительного производства:		
3.2.1	Поступило в работу исполнительных листов на общую сумму		525 134,65 руб
3.2.2	Оплачено должником добровольно до начала исполнительного производства на общую сумму		197 381,20 руб
3.2.3	Взыскано фактически по исполнительным листам за отчетный период на общую сумму		161 378,26 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		9 заявлений на сумму 411 453,61 руб
4.1.2	Взыскано в судебном порядке на отчетную дату задолженности на общую сумму		315 641,10 руб
4.2	Организовано проведение общих собраний собственников помещений в доме	шт	1
4.3	Обжаловано решений общего собрания в судебном порядке	шт	-
5.	Договорной отдел:		
5.1	Заключено договоров с собственниками жилых и нежилых помещений	шт	5
6.	Бухгалтерская служба:		
6.1	Открыто лицевых счетов	шт	5
6.2	Начислено квитанций за ЖКУ по лицевым счетам	Ежемесячно/ шт	245

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	9,88	8,16	6,98	6,51	1,88					4,27	8,93	8,49	55,10
Экономия	-26,37	-28,09	-29,27	-29,74	-10,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-33,42	-33,91	-34,35	-225,37