

УТВЕРЖДАЮ:
 Директор ООО "Галион"
 И.Л.Лой



**Отчет ООО "Галион" о проделанной работе за 2014 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	14812,5 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 3-м подъезде	м ²	4132
1.2	Восстановлена плитка в лифтовом холле 3 подъезд 10 этаж	м ²	1,5
1.3	Заменены доски объявлений в подъездах	шт.	15
1.4	Установлены ограничители дверей	шт.	6
1.5	Установлены отливы на воздуховодах и пожарных ящиках 2, 3 подъездов	шт.	9
1.6	Покраска детского городка, урн	м ²	4
1.7	Покрашены въездные ворота во двор	шт.	2
1.8	Окрашены двери охраны	шт.	1
1.9	Выполнен демонтаж кожуха и теплоизоляции дымовой трубы котельной	м.п.	6
1.10	Выполнена покраска труб котельной, монтаж новой теплоизоляции и кожухов	м ²	3
1.11	Заменён навесной замок в помещении венткамеры	шт.	1
1.12	Заменён замок на решётке отсекателе	шт.	1
1.13	Выполнен ремонт ручек на пластиковых дверях	шт.	6
1.14	Произведена замена металлических ручек на переходных балконных дверях	шт.	7
1.15	Произведён ремонт напольной кафельной плитки 1, 2, 3 подъездов	м ²	6,9
1.16	Восстановлена кафельная плитка на пандусе	м ²	4
1.17	Выполнена замена потолочной плитки "Армстронг"	шт.	15
1.18	Установлен металлический порожек при входе во 2 подъезд	шт.	1
1.19	Произведён ремонт качели на детской площадке	шт.	1
1.20	Выполнен ремонт лавочек, заменён брус	шт.	7
1.21	Произведена замена комплектующих детского городка	шт.	6
1.22	Выполнено закругление металлических уголков на детских площадках, покраска	м ²	0,9
1.23	Установлены водосточные лотки с восточной стороны дома	шт.	2
1.24	Выполнен ремонт асфальта во дворе дома	м ²	360
1.25	Выполнено устройство асфальтовой дорожки на входе в парковку	м ²	30
1.26	Выполнена замена асфальтового покрытия южного въезда в парковку	м ²	60
	Подземная автостоянка:		
1.27	Установлены деревянные перила на входе в парковку	шт.	1

1.28	Закрит деформационный шов металлическими оцинкованными коробами	м.п.	6
1.29	Выполнен косметический ремонт въезда в парковку	м ²	107
1.30	Окрашена решётка теплового узла в парковке	шт.	1
1.31	Покрашены перила выходов в парковку	шт.	3
1.32	Установлены новые железные двери входы в парковку	шт	3
1.33	Произведён ремонт железной двери в парковку, установлен новый доводчик	шт.	1
1.34	Выполнен ремонт п/м № 80, инжектирование	м ²	1
1.35	Установлены деревянные ручки на железных дверях выхода в парковку	шт.	3
1.36	Заменены южные ворота въезда в автопарковку	шт.	1
1.37	Заменены бирки при въезде в автопарковку		
1.38	Выполнено укрепление воздуховодов по всему периметру парковки	м.п.	96
1.39	Укреплена железная дверь анкерными болтами с северной стороны автопарковки	шт.	1
1.40	Повесили информационные таблички и ограничительные знаки	шт.	10
2.	Электрооборудование		
2.1	Замена авт.выключателя в эл.щитовой	шт	4
2.2	Замена выключателя (парковка)	шт	2
2.3	Замена розеток	шт	8
2.4	Замена реле давления в насосной	шт	2
2.5	Замена реле РЭЖ в насосной и котельной	шт	2
2.6	Замена реле контроля фаз в котельной	шт	1
2.7	Замена рубильника ВР-32-35В в эл.щитовой	шт	1
2.8	Замена стартера S 10 4-65W (парковка)	шт	15
2.9	Замена стартера S 2 4-22Вт	шт	15
2.10	Замена вентилятора в насосной	шт	1
2.11	Замена монитора для видеонаблюдения в охране	шт	1
2.12	Замена светильника ЛПО в парковке	шт	6
2.13	Замена таймера ТЭ-15 в эл.щитовой	шт	1
2.14	Замена стабилизатора в котельной	шт	2
2.15	Замена конденсаторов на записывающем диске (сервере) для 10 – ти этажной секции	шт	3
2.16	Заменен пускатель магнитный в котельной	шт	1
2.17	Заменен источник питания в котельной	шт	1
2.18	Замена трубки домофона у консьержа	шт	1
3.	Сантехническое оборудование и отопление		
3.1	Заменены отводы d76 на подаче ХВС к теплообменнику ГВС	шт	3
3.2	Ревизия насосов отопления №1	шт	1
3.3	Ревизия насосов отопления №2	шт	1
3.4	Заменена труба d57 в насосной на оцинкованную	м	4
3.5	Заменен трубопровод в насосной подачи ХВС d108 на оцин.	м	5
3.6	Загерметизированы стыки канализационных труб в парковке 1-го подъезда	шт	10
3.7	Произведена пайка свищей медного стояка отопления мусорокамеры 3-го подъезда	шт	6
3.8	Заменен сгон на подаче 2-го насоса ХГВС	шт	1
3.9	Заменен поворотный затвор d89	шт	2
3.10	Заменен фланец d89	шт	2
3.11	Заменен электрод ионизации для котла	шт	2
3.12	Заменено торцевое уплотнение для насоса	шт	2
3.13	Заменен клапан обратный одност. Ду-150	шт	1
3.14	Заменены уплотнительные резиновые прокладки на сантехнических канализационных пластмассовых трубах d110	шт	70
3.15	Установлено хомутов (100-120, 16-27, 25-40, 35-50, 50-70, 60-80, 70-90)	шт	20
3.16	Заменена прокладка на паронитовую	шт	36
3.17	Заменен счетчик холодной воды с импульсным выходом	шт	1
3.18	Заменен кран шаровой	шт	2
3.19	Заменен тройник 100x100, 110-110	шт	9
3.20	Заменен вентиль верхний 1\2	шт	1
3.21	Заменена труба канал. ПВХ110*1500	шт	2
3.22	Заменена труба канал. ПВХ110*2000	шт	3
3.23	Заменена труба канал Дн 57	шт	3
3.24	Заменена труба канал Дн 89	шт	3

3. Содержание общего имущества МКД

№ 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	507
1.1	- общестроительных	шт	31
1.2	- сантехнических	шт	162
1.3	- электрических	шт	154
1.4	- подрядными организациями (лифты, домофоны и т.п.)	шт	160
2.	Паспортная служба:		
2.1	- зарегистрировано граждан по месту жительства	чел	14
2.2	- снято с регистрационного учета	чел	19
2.3	- выдано справок	шт	35
3.	Юридическая служба:		
3.1	Взыскание задолженности по оплате за ЖКУ:		
3.1.1	Направлено предупреждений об ограничении подачи э/энергии в квартире	шт	22
3.1.2	Направлено уведомлений об отключении э/энергии в квартире	шт	4
3.1.3	Подано исковых заявлений в суд на общую сумму	шт	3 заявления на сумму 320 316 руб
3.1.4	Взыскано в судебном порядке задолженности на общую сумму	руб.	334 922,5
3.2	Организовано проведение общих собраний собственников помещений в доме	шт	2
3.3	Обжаловано решений общего собрания в судебном порядке	шт	-
4.	Договорной отдел:		
4.1	Заключено договоров с собственниками жилых помещений	шт	15
5.	Бухгалтерская служба:		
5.1	Открыто лицевых счетов	шт	15
5.2	Начислено квитанций за ЖКУ по лицевым счетам	Ежемесячно/ шт	245
6.	Общие работы:		
6.1	Рассмотрено письменных заявлений от собственников (претензии, согласование перепланировок)	шт	25
6.2	Составлено актов по нарушениям и затоплениям	шт	6
6.3	Снятие показаний с общедомовых узлов учета электроэнергии, ХГВС, тепловой энергии, природного газа	Ежемесячно 27 приборов учета	
6.4	Опломбировано водосчетчиков после замены в связи с окончанием межповерочного срока с составлением актов первоначальных показаний	шт	68
6.5	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
6.6	Проведение поквартирных осмотров по эксплуатируемому жилому дому с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно - строительных работ	постоянно	выполнено
6.7	Очистка кровли, козырьков, подвала от мусора	По графику	выполнено
6.8	Затрачено на снегоуборочную технику	руб	32 000
6.9	Высажено цветов	шт	200
6.10	Закушена и установлена елка во дворе, подключена гирлянда	шт	1
6.11	Окрашено известью бордюров	м.п.	200
6.12	Украшены подъезды новогодней атрибутикой	шт	3
6.13	Регулировка доводчиков	1раз / 2 недели	выполнено
6.14	Выполнена поверка общедомовых приборов учета	руб	12 443
7.	Электрооборудование.		
7.1	Контроль параметров сети, работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении. Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/мес	выполнено
7.2	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем), маркировка элементов	4/год (февраль,	выполнено

	электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ, проверка состояния предохранительных разъединителей, протяжка соединительных зажимов.	май, август, ноябрь)	
7.3	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
7.4	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
7.5	Замена/ремонт розеток, выключателей	По мере необх.	выполнено
7.6	Осуществление мероприятий по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, повышение сроков службы электрооборудования и электрических сетей	Пост.	выполнено
7.7	Установка ограничителей перенапряжений в эл.щитовой	шт	6
7.8	Замена лампы энергосберегающей E14	шт	24
7.9	Замена лампы энергосберегающей E27	шт	10
7.10	Замена лампы сигнальной	шт	6
7.11	Замена лампочки L 36W/765 (парковка)	шт	10
7.12	Замена лампочки L 18W/33	шт	20
7.13	Замена провода ПВС 3х1,5	м.п.	90
7.14	Замена провода ПВЗ 1х16	м.п.	4
7.15	Замена провода ПВЗ 1х6	м.п.	3
7.16	Замена провода ШВВП 2х0,5	м.п.	20
7.17	Замена провода ШВВП 2х0,75	м.п.	50
7.18	Утилизация ртути – содержащих ламп	пост	выполнено
8	Котельная	-	-
8.1	Поверка контрольно-измерительных приборов	1/год (май)	Выполнено
8.2	Котел водогрейный №1,2 – техническое обслуживание согласно договору на сервисное облуживание	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
8.3	Газовая горелка №1,2 – техническое обслуживание согласно договору на сервисное обслуживание.	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
8.4	Насос сетевой, рециркуляции котла №1,2 – контроль работы	1/день	Выполнено
8.5	Предохранительные клапана котлов – проверка срабатывания и настройка	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
8.6	Техническое обслуживание и ремонт газового оборудования котельной (без горелки)	1/мес	Выполнено
8.7	ТО газовых счетчиков	1/год (май)	Выполнено
8.8	ТО установок умягчения и пропорционального дозирования	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
8.9	Станция подпитки - ревизия	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
8.10	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей аппаратуры, устранение видимых неисправностей, замена регулирующей и запорной арматуры	постоянно	Выполнено
8.11	Чистка всех узлов и агрегатов котельной	2/год (май, ноябрь)	Выполнено
8.12	Осмотр расширительных баков, контроль давления в баках по манометру, устранение видимых неисправностей.	4/год (март, июнь, сентябрь, декабрь)	Выполнено
8.13	Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем.	1/день	Выполнено
8.14	Промывка систем теплового оборудования	1/год (июнь)	Выполнено
8.15	Гидравлические испытания на повышенное давление системы отопления.	1/год	Выполнено

		(июль)	
8.16	Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка) и сдача с оформлением паспорта готовности	1/год (июнь)	Выполнено
8.17	Использован ингибитор для подготовки воды	л	14
9.	Отопление и ГВС		
9.1	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры, чистка всех узлов и оборудования.	Пост.	выполнено
9.2	Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально)	1/мес	выполнено
9.3	Осмотр расширительного бака, контроль давления в баке по манометру.	4/мес	выполнено
9.4	Осмотр контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем (при необходимости устранение неисправностей)	1/нед	выполнено
9.5	Осмотр и устранение видимых неисправностей (чистка наружной поверхности, замена прокладок, удаление протечек при необходимости) у теплообменников	Пост.	выполнено
9.6	Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1/год (июль)	выполнено
9.7	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры системы отопления и ГВС	1/день	выполнено
9.8	Чистка всех узлов системы ГВС	2/год (март, сентябрь)	выполнено
9.9	Чистка фильтров системы отопления и ГВС	1/мес	выполнено
9.10	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
10.	Водоснабжение, канализация (хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация)		
10.1	Чистка фильтров системы ХВС	1/мес	выполнено
10.2	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств, составных частей (технологической, электротехнической, сигнализационной)	1/мес	выполнено
10.3	Чистка всех узлов и агрегатов	2/год (февраль, август)	выполнено
10.4	Осмотр трубопроводов ХВС	1/день	выполнено
10.5	Проверка и чистка лежаков канализации	2/мес	выполнено
10.6	Осмотр колодцев К-1,К-2	1/мес	выполнено
11.	Система пожаротушения и дымоудаления		
11.1	Внешний осмотр и проверка работоспособности составных частей системы оповещения и дымоудаления (технологической, электротехнической, сигнализационной) в ручном и автоматическом режимах	2/год (март, октябрь)	Выполнено
11.2	Поверка контрольно-измерительных приборов	1/год	Выполнено
11.3	Проверка функционирования системы подкачки воды и перелива, внешний осмотр состояния баков резервного запаса воды	1/мес	Выполнено
11.4	Внешний осмотр и проверка общего технического состояния спринклерной установки, насосов, щитов и приборов управления	1/мес	Выполнено
11.5	Внешний осмотр состояния пожарных шкафов, наличие пломб, чистка ПШ, проверка комплектности, перемотка пожарных рукавов.	4/год (январь, апрель, июль, октябрь)	Выполнено
11.6	Проверка внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу с оформлением акта.	1/год (апрель)	Выполнено
11.7	Проверка заряда огнетушителей	1/год (октябрь)	Выполнено
11.8	Проверка работоспособности клапанов дымоудаления и устранение видимых неисправностей	4/год (январь, апрель, июль, октябрь)	Выполнено
11.9	Осмотр защитных решеток с устранением замечаний.	1/мес	Выполнено
11.10	Проверка на функционирование устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов.	2/год (апрель, август)	Выполнено

	Проверка общего технического состояния вентиляторов и электродвигателей	2/год (май, ноябрь)	Выполнено
11.11	Проверка работоспособности пожарной сигнализации в тестовом режиме	1/мес	Выполнено
11.12	Профилактические работы	1/мес	Выполнено
11.13	Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с составлением акта.	2/год (февраль, сентябрь)	Выполнено
12.	Система вентиляции		
12.1	Проверка работоспособности общеобменной вентиляции в квартирах	шт	-
	Контроль состояния фильтрующих вставок системы вентиляции автопарковки, при необходимости замена	По необх.	выполнено
13.	Лифтовое хозяйство		
13.1	Подготовка лифтов к ежегодному техническому освидетельствованию в соответствии с ПУБЭЛ, заключение договора на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов.	1/год (январь)	выполнено
13.2	Контроль за работой лифтового оборудования.	1/день	выполнено
13.3	Страхование лифтов	1/год	выполнено
13.4	Установлены информационные таблицы	шт	4
14.	Аттестация специалистов по основам промышленной безопасности, технической эксплуатации тепловых энергоустановок и электроустановок	1/год	выполнено
15.	Осуществление контроля за работой специализированных организаций и подписание актов выполненных работ	ежемесячно	выполнено

4. Для сведения собственников

Информация по фактическому потреблению тепловой энергии в доме

Наимен.	Стоимость отопления руб./кв.метр в 2014 году												Итого
	Янв.	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	
Тариф в г. Челябинске	34,2	34,2	34,2	34,2	11,4					31,89	36,25	36,25	252,59
Фактическое распределение по дому	21,92	9,55	7,87	6,51	1,83					4,78	7,75	9,98	70,19
Экономия	-12,28	-24,65	-26,33	-27,69	-9,57	0	0	0	0	-27,11	-28,5	-26,27	-182,4