

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.18

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

Дата заселения/ввода в эксплуатацию	2005 г.
Общая площадь здания (включая техэтажи, лестницы, коридоры, нежилые помещения, балконы и т.д.)	6936,8 м ²
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	1589,8 м ²
Общая площадь здания (без балконов и лоджий)	6190,9 м ²
Уборочная площадь лестниц	190,7 м ²
Общая площадь жилых помещений	5243,1 м ²
Общая площадь жилых помещений без балконов и лоджий	4611,6 м ²
Жилая площадь без балконов и лоджий	2700,3 м ²
Общая площадь нежилых помещений	-
Количество квартир	93
Количество этажей	14

2. Текущий ремонт общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Кол-во
1.	Общие работы		
1.1	Произведена ревизия напольной плитки в местах МОП	м ²	5
1.2	Выполнен косметический ремонт пожарной лестницы	м ²	35
1.3	Покрашены основания дефлекторов на кровле	шт.	5
1.4	Зашкурены, покрашены деревянные двери на переходных балконах	шт.	26
1.5	Утеплены металлические двери на техническом этаже	шт.	2
1.6	Покрашена балконная стена 12этажа	м ²	4
1.7	Заменены переходные элементы на детском городке	шт.	1
1.8	Отремонтирован замок в помещении консьержа	шт.	1
1.9	Отремонтировано полотно деревянной двери на 14 этаже, 6 этаже	шт.	2
1.10	Отремонтирована кирпичная кладка вентиляционных шахт на кровле дома	шт.	3
1.11	Выполнена герметизация козырьков вентиляционных шахт на кровле дома	шт.	6
1.12	Выполнена герметизация парапетного камня по периметру кровли площадью 104 м ²	руб	80 000
1.13	Выполнен косметический ремонт входной группы	м ²	20
1.14	Выполнен ремонт водоотлива на фасадной группе	шт.	1
1.15	Заменены пружины на деревянных дверях	шт.	5
1.16	Выполнено оштукатуривание кирпичных стен на кровле дома	м ²	34
1.16	Выполнен косметический ремонт балконного ограждения 15го этажа	м ²	15
1.17	Покрашена входная дверь в подъезд	м ²	3
1.18	Покрашены входные двери в насосную и эл. щитовую дома	шт.	2
1.19	Покрашены ограничители во дворе дома	шт.	10
1.20	Закрыт кабель, ведущий на камеру возле въездных ворот, оцинкованным коробом	м.п.	6
1.21	Повешены информационные таблички для лифтов форматом А4	шт.	2
1.22	Установлена щеколда на деревянной двери технического этажа	шт.	10
1.23	Установлен козырёк на входной группе	шт.	1
1.24	Выложен кафельной плиткой пол в помещении насосной дома	м ²	23
2.	Электрооборудование		
2.1	Замена блока вызова (комната консьержа)	шт	1
2.2	Замена вентилятора Ега (насосная)	шт	1
2.3	Замена вилки 2-полюсн. с 3К угловой (комната консьержа)	шт	1
2.4	Замена выключателя 1кл. (квартирный холл)	шт	1
2.5	Установка диодов (эл.щитовая)	шт	3
2.6	Замена замка Аллюр навесного (эт.эл.щиты)	шт	3

2.7	Замена пульта консьержа (комната консьержа)	шт	1
2.8	замена розетки "ПРИМА" (комната консьержа)	шт	1
2.9	Замена стартера S10 4-65W 220V Philips (насосная)	шт	2
3.	Сантехническое оборудование и отопление		
3.1	Заменен кран шаровой ду-15....32 мм на общедомовых стояках ГВС	шт	6
3.2	Заменен кран шаровой ду-80 мм в ИТП	шт	1
3.3	Заменен манометр в ИТП	шт	6
3.4	Заменена муфта ду-15....32 мм на общедомовых стояках ХГВС	шт	8
3.5	Заменена резьба ду-15....32 мм на общедомовых стояках ХГВС	шт	9
3.6	Заменена труба ду-25....32 мм на общедомовых стояках ХГВС	м	2

3. Содержание общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ	Периодичность/ед.изм	Выполнение /кол-во
1.	Общие работы		
1.1	Рассмотрено письменных заявлений от собственников (претензии, согласование перепланировок)	шт	19
1.2	Составлено актов по нарушениям и затоплениям	шт	4
1.3	Снятие показаний общедомовых приборов учета по теплу, воде, электроэнергии	Ежемесячно 7 приборов учета	
1.4	Опломбировано водосчетчиков после замены в связи с окончанием межповерочного срока с составлением актов первоначальных показаний	шт	11
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 снегоборочную технику	руб	-
1.9	Высажено цветов	шт	50
1.10	Завезено песка в песочницы	кг	300
1.11	Окрашено известью бордюров	м.п.	85
1.12	Украшены подъезды новогодней атрибутикой	шт	1
1.13	Подсыпано чернозема на газоны и в вазоны	т	2
1.14	Отремонтирован инструмент дворника	шт	2
1.15	Изготовлены полки и установлены в помещении консьержа	шт.	2
1.16	Изготовлен и установлен стол в помещении 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
2.7	Утилизация ртути – содержащих ламп	пост	выполнено

2.8	Замена ламп ЛН 15W-AS (спирал.) (комната консьержа)	шт	1
2.9	Замена ламп ЛОН 95Вт (квартирный холл, лифтовой холл)	шт	40
2.10	Замена ламп энергосберегающих E27 (освещение технических помещений)	шт	14
2.11	Замена ламп L 36W/765 (насосная)	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 (апрель, октябрь)	выполнено
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.	2/год (январь, июль)	выполнено
5.2	Проверка общего состояния изоляции	1/год (июнь)	выполнено
5.3	Проверка на функционирование устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов	2/год (апрель, октябрь)	выполнено
5.4	Проверка общего технического состояния вентиляторов и эл.двигателей	2/год (март, сентябрь)	выполнено
5.5	Протяжка электрических соединений электродвигателей	1/год (сентябрь)	выполнено
5.6	Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с составлением акта.	4/год	выполнено
6.	Система вентиляции		
6.1	Проверка работоспособности общеобменной вентиляции в квартирах	шт	-
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
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	155
1.1	- общестроительных	шт	6
1.2	- сантехнических	шт	73
1.3	- электрических	шт	65
1.4	- подрядными организациями (лифты, домофоны и т.п.)	шт	11
2.	Паспортная служба:		
2.1	- зарегистрировано граждан по месту жительства	чел	19
2.2	- снято с регистрационного учета	чел	9
2.3	- выдано справок	шт	28
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	-
3.1.2	Направлено уведомлений об отключении э/энергии в квартире	шт	-
3.2	Взыскание задолженности по оплате за ЖКУ на стадии исполнительного производства:		
3.2.1	Поступило в работу исполнительных листов на общую сумму		54 424,30 руб
3.2.2	Оплачено должником добровольно до начала исполнительного производства на общую сумму		54 424,30 руб
3.2.3	Взыскано фактически по исполнительным листам за отчетный период на общую сумму		36 250,24 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 54 424,30 руб
4.1.2	Взыскано в судебном порядке на отчетную дату задолженности на общую сумму		54 424,30 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	1
6.	Бухгалтерская служба:		
6.1	Открыто лицевых счетов	шт	1
6.2	Начислено квитанций за ЖКУ по лицевым счетам	Ежемесячно/ шт	93

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	44,59	34,51	24,54	34,04	2,02					16,0	33,09	31,32	220,11
Экономия	8,34	-1,74	-11,71	-2,21	-10,06	0,00	0,00	0,00	0,00	-21,69	-9,75	-11,52	-60,36