

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

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Челябинск, ул. Бейвеля, д.3

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	2008 г.
Общая площадь здания (включая техэтажи, лестницы, коридоры, нежилые помещения, балконы и т.д.)	9745,3 м <sup>2</sup>
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	1283,8 м <sup>2</sup>
Общая площадь здания (без балконов и лоджий)	9345,1 м <sup>2</sup>
Уборочная площадь лестниц	283,3 м <sup>2</sup>
Общая площадь жилых помещений	7634,6 м <sup>2</sup>
Общая площадь жилых помещений без балконов и лоджий	7214,1 м <sup>2</sup>
Жилая площадь без балконов и лоджий	3917,0 м <sup>2</sup>
Общая площадь нежилых помещений	826,9 м <sup>2</sup>
Количество квартир	66
Количество этажей	16

2. Текущий ремонт общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Кол-во
1.	<b>Общие работы</b>		
1.1	Выполнен ремонт отделки мест общего пользования	м <sup>2</sup>	2,2
1.2	Выполнен ремонт кафеля в местах общего пользования	м <sup>2</sup>	0,27
1.3	Заменены замки на эл.шкафах	шт	3
1.4	Заменены врезные замки на дверях	шт	3
1.5	Заменены ручки дверные	шт	1
1.6	Окрашены металлические изделия на кровле	м <sup>2</sup>	8,5
1.7	Окрашены опоры насосовв ИТП	м <sup>2</sup>	16
1.8	Окрашена входная дверь в подъезд и дверь в подвал	м <sup>2</sup>	6
1.9	Выполнен ремонт и покраска входных тамбурных групп	м <sup>2</sup>	51
1.10	Отрегулировано дверных полотен	шт	2
1.11	Окрашены малые формы (урны, лавочки, полусферы, дет.оборудование)	м <sup>2</sup>	9,4
1.12	Отремонтированы доводчики	шт	2
1.13	Отремонтировано замков	шт	3
1.14	Окрашены стены в ИТП	м <sup>2</sup>	22
2.	<b>Электрооборудование</b>		
2.1	Замена авт. выкл. ВА63 10А (щит управления в насосной)	шт	1
2.2	Замена адаптера (пожарная сигнализация Ж/Д)	шт	1
2.3	Замена баластаэлектронного (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	3
2.4	Замена выключателя 1кл. (тамбур первого этажа)	шт	1
2.5	Замена коробки распределительной 100*100 (восстановление освещения на кровле)	шт	1
2.6	Замена розетки "РОНДО IP44" (комната консьержа)	шт	1
2.7	Замена стартера S2 4-22Вт 1127V pilips (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	39
2.8	Замена стартера ST111 4-65W (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	2
3.	<b>Сантехническое оборудование и отопление</b>		
3.1	Заменен кран шаровой ду-20 мм в этажных технических помещениях	шт	1
3.2	Установлена муфта оцинкованная ду- 32 мм в этажных технических помещениях	шт	1
3.3	Установлена муфта полипропиленовая ду-40 мм в этажных технических помещениях	шт	4

3.4	Установлен ниппель никелированный ду-32 мм в этажных технических помещениях	шт	4
3.5	Установлены регулятор давления в этажных технических помещениях	шт	4
3.6	Заменена резьба ду-32 мм в этажных технических помещениях	шт	1
3.7	Заменен ремкомплект редуктора давления фирмы «Honeywell» на системе холодного и горячего водоснабжения в этажных технических помещениях	шт	8
3.8	Заменен фильтр сетчатый ду-32 мм в этажных технических помещениях	шт	2
3.9	Установлен хомут в этажных технических помещениях	шт	14
3.10	Установлен воздухоотводчик автоматический в этажных технических помещениях	шт	2
3.11	Установлен кран КШЦП Ду100/80 мм на вводе водопровода	шт	2
3.12	Установлен кран КШЦП Ду80/70 мм на вводе водопровода	шт	1
3.13	Заменен кран шаровой для подключения манометров ду-15 мм в ИТП	шт	1
3.14	Заменен манометр в ИТП	шт	4
3.15	Заменен ниппель 1/2"x3/8" переходной в ИТП	шт	1
3.16	Заменен ниппель ду-15 мм в ИТП	шт	1
3.17	Заменено реле давления фирмы «Danfoss» KPI-35 в ИТП	шт	1
3.18	Заменено реле давления фирмы «Grundfos» FF4-16 в ИТП	шт	1
3.19	Установлен тройник ду-15 мм на систему полива	шт	2
3.20	Установлена труба металлопластиковая ду-16 мм на систему полива	м	25
3.21	Установлена муфта металлопластиковая ду-16 мм на систему полива	шт	1
3.22	Заменен элемент питания общедомового прибора учета тепловой энергии	шт	1

### 3. Содержание общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ	Периодичность/ ед.изм	Выполнение /кол-во
1.	<b>Общие работы</b>		
1.1	Рассмотрено письменных заявлений от собственников (претензии, согласование перепланировок)	шт	4
1.2	Составлено актов по нарушениям и затоплениям	шт	5
1.3	Опломбировано водосчетчиков после замены в связи с окончанием межповерочного срока с составлением актов первоначальных показаний	шт	52
1.4	Снятие показаний тепло, водо, электросчетчиков по жилым и нежилым помещениям	Ежемесячно	138 прибора учета
1.5	Снятие показаний общедомовых приборов учета по теплу, воде, электроэнергии	Ежемесячно	11 приборов учета
1.6	Проведение комиссионных осмотров (обследований) здания, конструкций, элементов инженерных системы оборудования для определения состояния, выявления неисправностей, принятия решений по срокам их устранения, ведение журналов регистрации результатов осмотров	2/год (май, октябрь)	выполнено
1.7	Проведение поквартирных осмотров по эксплуатируемому жилому дому с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно - строительных работ	постоянно	выполнено
1.8	Очистка кровли, козырьков, подвала от мусора	По графику	выполнено
1.9	Мытье окон МОП здания (31 шт.)	2/год (май, сентябрь)	выполнено
1.10	Мытье плафонов освещения МОП	шт	107
1.11	Закуплены и установлены пожарные рукава в пожарные шкафы взамен похищенных	шт	10
1.12	Затрачено на снегоуборочную технику	руб	6 200
1.13	Высажено цветов	шт	60
1.14	Посеяно травы	меш.	0,5
1.15	Завезено чернозема	т	4
1.16	Завезено песка в песочницы	кг	800
1.17	Окрашено известью бордюров	м.п.	587
1.18	Украшены подъезды новогодней атрибутикой	шт	1
1.19	Отремонтирован инструмент дворника	шт	5
1.20	Выполнено утепление входных дверей	шт	1
1.21	Установлены доски объявлений в лифтовых кабинах	шт	2
1.22	Установлены информационные таблички на дверях	шт	4

1.23	Установлен знак "Пожарный сухотрубный стояк"	шт	1
1.24	Выполнена поверка общедомовых приборов и узлов учета	шт	11
2.	<b>Электрооборудование.</b>		
2.1	Контроль параметров сети, работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении и. 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 лампы накаливания, ремонт светильников люминисцентных с заменой стартеров ламп, ремонт светильников с заменой лампы накаливания, стартер ов по необходимости)	По мере необх.	выполнено
2.4	Чистка светильников на высоте до 2,5 м (обязательно при замене лампы ремонте). Чистка светильников на высоте свыше 2,5 м (обязательно при замене лампы и 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, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей	Пост.	выполнено
2.7	Утилизация ртути – содержащих ламп	пост	выполнено
2.8	Замена лампы LH 15W-AS (спирал.) (помещения уборщиц, консьержей)	шт	5
2.9	Замена лампы ЛОН 60Вт (восстановление освещения в подвале, эт.тех помещениях)	шт	10
2.10	Замена лампы накаливания Б 230х60Вт, Е27 (восстановление освещения в подвале, эт.тех помещениях)	шт	8
2.11	Замена лампы L 18W/33-640 G13 (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	54
2.12	Замена лампы L 18W/765 (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	14
3.	<b>Отопление и ГВС</b>		
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.	<b>Водоснабжение, канализация (хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация)</b>		
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.	<b>Система пожаротушения и дымоудаления</b>		
5.1	Внешний осмотр состояния пожарного шкафа, наличие пломбы, чистка ПШ, проверка комплектности, перемотка пожарных рукавов.	4/год (январь, апрель, июнь, 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 общеготехнического 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.	<b>Система вентиляции</b>		
6.2	Проверка работоспособности общеобменной вентиляции в квартирах	шт	-
7.	<b>Лифтовое хозяйство</b>		
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 лампы ЛОН 95Вт (освещение шахт лифтов)	шт	25
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.	<b>Аварийно - диспетчерская служба:</b>		
	Принято и обработано заявок всего по дому, в т.ч.	шт	180
1.1	- общестроительных	шт	16
1.2	- сантехнических	шт	75
1.3	- электрических	шт	68
1.4	- подрядными организациями (лифты, домофоны и т.п.)	шт	21
2.	<b>Паспортная служба:</b>		
2.1	- зарегистрировано граждан по месту жительства	чел	27
2.2	- снято с регистрационного учета	чел	8
2.3	- выдано справок	шт	45
3.	<b>Отдел по взысканию задолженности за ЖКУ:</b>		
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	90 284, 26 руб	
3.2.2	Оплачено должником добровольно до начала исполнительного	0 руб	

	производства на общую сумму		
3.2.3	Взыскано фактически по исполнительным листам за отчетный период на общую сумму	0 руб	
4.	<b>Юридическая служба:</b>		
4.1	Взыскание задолженности по оплате за ЖКУ в судебном порядке:		
4.1.1	Подано исковых заявлений в суд на общую сумму	1 заявление на сумму 4 878, 52 руб	
4.1.2	Взыскано в судебном порядке на отчетную дату задолженности на общую сумму	90 284, 26 руб	
4.2	Организовано проведение общих собраний собственников помещений в доме	шт	2
4.3	Обжаловано решений общего собрания в судебном порядке	шт	-
5.	<b>Договорной отдел:</b>		
5.1	Заключено договоров с собственниками жилых и нежилых помещений	шт	2
6.	<b>Бухгалтерская служба:</b>		
6.1	Открыто лицевых счетов	шт	2
6.2	Начислено квитанций за ЖКУ по лицевым счетам	Ежемесячно/ шт	68

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	18,38	14,78	10,23	8,1	2,37					8,18	15,92	15,57	93,53
Экономия	-17,87	-21,47	-26,02	-28,15	-9,71	0,00	0,00	0,00	0,00	-29,51	-26,92	-27,27	-186,94