

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

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Челябинск, ул. 40-летия Победы, 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	2011 г.
Общая площадь здания (включая техэтажи, лестницы, коридоры, нежилые помещения, балконы и т.д.)	34899,5 м ²
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	9603,9 м ²
Общая площадь здания (без балконов и лоджий)	32603,5 м ²
Уборочная площадь лестниц	1490,7 м ²
Общая площадь жилых помещений	23410,3 м ²
Общая площадь жилых помещений без балконов и лоджий	21103,8 м ²
Жилая площадь без балконов и лоджий	11196,6 м ²
Общая площадь нежилых помещений	1885,3 м ²
Количество квартир	378
Количество этажей	17-21-19-13-15

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	м ²	4,4
1.2	Выполнен ремонт кафеля в местах общего пользования	м ²	30
1.3	Заменены врезные замки на дверях	шт	3
1.4	Заменены навесные замки на дверях	шт	7
1.5	Заменены замки на эл.шкафах	шт	10
1.6	Заменены почтовые замки	шт	6
1.7	Заменена дверная ручка	шт	3
1.8	Заменен доводчик на двери	шт	1
1.9	Окрашены металлические изделия на кровле и в подвале	м ²	8,1
1.10	Отрегулировано дверных полотен	шт	15
1.11	Окрашены малые формы (урны, лавочки, полусферы, дет.оборудование)	м ²	87,93
1.12	Отремонтированы доводчики	шт	13
1.13	Отремонтированы замки на дверях	шт	2
1.14	Монтаж кожуха на воротах, калитке	шт	4
1.15	Окрашены трубы в ИТП, СТП	м.п.	12
1.16	Выполнен ремонт спортивного оборудование (крепление стоек под волейбольную сетку)	шт	2
2.	Электрооборудование		
2.1	Заменен авт. выкл. ВА47-29 25А 1п (эл.щитовая)	шт	1
2.2	Заменен авт. выкл. ВА47-29 25А 3п (эл.щитовая)	шт	1
2.3	Заменен авт. выкл. ВА47-29 32А 3п (эл.щитовая)	шт	1
2.4	Заменен авт. выкл. ВА47-29 40А 3п (щит управления насосной)	шт	1
2.5	Заменен авт. выкл. ВА47-29 50А 1п (эл.щитовая)	шт	1
2.6	Заменен авт. выкл. ВА47-29 63А 3п (эл.щитовая)	шт	1
2.7	Заменен авт. выкл. ВА63 10А (щит управления насосной)	шт	6
2.9	Заменен авт. выкл. ВА63 16А (щит управления насосной)	шт	9
2.10	Заменен аласт электронный (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	9
2.11	Заменена видекамера "день/ночь" (придомовая территория)	шт	1
2.12	Заменена вилка 2-полусн. с ЗК угловая (помещение консьержа)	шт	4

2.13	Заменен выключатель 1кл. (тамбур первого этажа)	шт	1
2.14	Заменен выключатель авт. (комната консьержа)	шт	2
2.15	Прокладка кабеля силового ВВГ п 3х1,5 (подвал)	м	20
2.16	Прокладка кабеля силового ВВГ п 3х2,5 (насосная)	м	25
2.17	Прокладка кабеля силового ВВГ п 3х4 (насосная)	м	3
2.18	Заменен клеммник 12*10мм - колодка (эт. эл.шит)	шт	1
2.19	Заменен контактор КМИ-10910 (эл.щитовая)	шт	1
2.20	Заменен контактор КМН-11210 12А 230В (щит управления ИТП)	шт	1
2.21	Заменен контактор КМН-49512 95А (эл.щитовая)	шт	1
2.22	Заменен патрон Е27 (подвал, балкон)	шт	7
2.23	Установка переходника Е40 на Е27 (придомовая территория)	шт	8
2.24	Заменен приемо-передатчик видеосигнала LLT-201С (комната охраны)	шт	1
2.25	Заменены розетки "РОНДО IP44" (подвал, помещения консьержа)	шт	4
2.26	Заменены светильники ЛВО (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	2
2.27	Заменены стартера S10 4-65W 220V Philips (подвал)	шт	8
2.28	Заменены стартера S2 4-22Вт 1127V Philips (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	70
2.29	Заменены стартера ST111 4-65W (подвал)	шт	12
2.30	Заменен монитор Samsung T28D310 (комната охраны)	шт	1
2.31	Прокладка трубы гофр. с протяжкой (подвал, насосная, ИТП)	шт	45
3.	Сантехническое оборудование и отопление		
3.1	Заменена контргайка ду-40 мм на общедомовых стояках ХГВС	шт	1
3.2	Заменен кран шаровой ду-15.....32 мм на общедомовых стояках ХГВС	шт	9
3.3	Заменена муфта ду-25.....40 мм на общедомовых стояках ХГВС	шт	2
3.4	Заменен сгон ду-15....40 мм на общедомовых стояках ХГВС	шт	4
3.5	Заменена заглушка ду-50...110 мм на общедомовых системах канализации	шт	3
3.6	Заменен отвод ду-110 мм 45° на общедомовых системах канализации	шт	1
3.7	Заменен патрубок компенсационный ду-110 мм на общедомовых системах канализации	шт	1
3.8	Заменен тройник ду-110-50 мм на общедомовых системах канализации	шт	1
3.9	Заменена труба ду-50 мм L-250 мм на общедомовых системах канализации	шт	1
3.10	Заменена труба ду-110 мм L-1000 мм на общедомовых системах канализации	шт	1
3.11	Заменен кран «Маевского» на отопительных приборах собственников	шт	1
3.12	Заменен вентиль верхний ду-15 мм на отопительных приборах собственников	шт	1
3.13	Заменен затвор дисковый поворотный в ИТП	шт	3
3.14	Заменен манометр в ИТП	шт	8
3.15	Заменен насос циркуляционный UPS 32-80 фирмы «Grundfos» в ИТП	шт	1
3.16	Заменено реле давления «Grundfos» FF4-16 в ИТП	шт	1
3.17	Заменена арматура бачка унитаза в консьержной	шт	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	89
1.2	Составлено актов по нарушениям и затоплениям	шт	15
1.3	Подключено квартир к эл.энергии и ХГВС с составлением актов первоначальных показаний	шт	1
1.4	Снятие показаний тепло, водо, электросчетчиков по жилым и нежилым помещениям	Ежемесячно 402 прибора учета	
1.5	Снятие показаний общедомовых приборов учета по теплу, воде, электроэнергии	Ежемесячно 41 приборов учета	
1.6	Опломбировано водосчетчиков после замены в связи с окончанием межповерочного срока с составлением актов первоначальных показаний	шт	230
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	постоянно	выполнено

	работ		
1.9	Очистка кровли, козырьков, подвала от мусора	По графику	выполнено
1.10	Мытье окон МОП изнутри здания	2/год (май, сентябрь)	выполнено
1.11	Мытье окон МОП снаружи здания при помощи альпинистов	1/год (май)	выполнено
1.12	Затрачено на снегоуборочную технику	руб	17550
1.13	Высажено цветов	шт	210
1.14	Высажено кустарников	шт	-
1.15	Посеяно травы	меш.	-
1.16	Завезено песка в песочницы	кг	800
1.17	Окрашено известью бордюров	м.п.	1800
1.18	Украшены подъезды новогодней атрибутикой	шт	5
1.19	Установлена ёлка во дворе дома, подключена гирлянда	шт	1
1.20	Подсыпано чернозема на газоны и в вазоны	кг	-
1.21	Отремонтирован инструмент дворника	шт	12
1.22	Выполнено утепление двери	шт	5
1.23	Заменена баскетбольная сетка	комп	1
1.24	Установлен контейнер с пакетами для собачьих экскриментов	шт	2
1.25	Установлены доски объявлений в лифтах	шт	11
1.26	Установлены информационные таблички	шт	18
1.27	Установлен знак "Пожарный сухотрубный стояк"	шт	2
1.28	Установлены ограничители дверей	шт	5
1.29	Установлены ограничители парковки	шт	6
1.30	Установлен шкаф на поливочный кран	шт	1
1.31	Выполнена поверка общедомовых приборов и узлов учета	шт	8
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 ключа домофонного (калитка, подъезд)	шт	90
2.8	Заменены лампы LH 15W-AS (спирал.) (помещения уборщиц, консьержей)	шт	14
2.9	Заменены лампы LH 20W-AS (спирал.) (помещения уборщиц, консьержей)	шт	1
2.10	Заменены лампы ЛОН 60Вт (подвал)	шт	25
2.11	Заменены лампы накаливания Б 230х60Вт,Е27 (подвал)	шт	48
2.12	Заменены лампы энергосберегающие Е14 (освещение ворот)	шт	1
2.13	Заменены лампы энергосберегающие Е27 (подвал, кровля, сигнальные огни, вход в подъезд)	шт	102
2.14	Заменены лампы энергосберегающие Е27 85W (опора освещения)	шт	4
2.15	Заменены лампы L 18W/33-640 G13 (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	134
2.16	Заменены лампы L 18W/765 (квартирный холл, лифтовой холл, лестница)	шт	36
2.17	Заменены лампы L 36W/765 (подвал)		45
2.23	Утилизация ртути – содержащих ламп	пост	выполнено
3.	Отопление и ГВС		
3.1	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры,		выполнено

	устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры, чистка всех узлов и оборудования.	Пост.	
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 (апрель, октябрь)	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 (февраль, август)	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.	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	6
7	Лифтовое хозяйство		
7.1	Подготовка лифтов к ежегодному техническому освидетельствованию в соответствии с ПУБЭД, 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	Заменены лампы	шт	77
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	1143
1.1	- общестроительных	шт	131
1.2	- сантехнических	шт	351
1.3	- электрических	шт	390
1.4	- подрядными организациями (лифты, домофоны и т.п.)	шт	271
2.	Паспортная служба:		
2.1	- зарегистрировано граждан по месту жительства	чел	89
2.2	- снято с регистрационного учета	чел	57
2.3	- выдано справок	шт	142
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	64
3.1.2	Направлено уведомлений об отключении э/энергии в квартире	шт	30
3.2	Взыскание задолженности по оплате за ЖКУ на стадии исполнительного производства:		
3.2.1	Поступило в работу исполнительных листов на общую сумму		184 156,80 руб
3.2.2	Оплачено должником добровольно до начала исполнительного производства на общую сумму		96 369,61 руб
3.2.3	Взыскано фактически по исполнительным листам за отчетный период на общую сумму		61 043,94 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		8 заявлений на сумму 244 082,21 руб
4.1.2	Взыскано в судебном порядке на отчетную дату задолженности на общую сумму		184 156,80 руб
4.2	Организовано проведение общих собраний собственников помещений в доме	шт	2
4.3	Обжаловано решений общего собрания в судебном порядке	шт	-
5.	Договорной отдел:		
5.1	Заключено договоров с собственниками жилых и нежилых помещений	шт	21
6.	Бухгалтерская служба:		
6.1	Открыто лицевых счетов	шт	21
6.2	Начислено квитанций за ЖКУ по лицевым счетам	Ежемесячно/ шт	389

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	27,23	21,08	13,64	14,84	3,98					12,55	24,02	22,03	139,37
Экономия	-9,02	-15,17	-22,61	-21,41	-8,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-25,14	-18,82	-20,81	-141,10