

Утверждаю

Генеральный директор

«Городская управляющая компания»

А.В. Макаров



«11/11/2015» 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Городская управляющая компания»

ОТЧЕТ

О проделанной работе в 2014 году

по управлению многоквартирным домом

по адресу:

Московская область, г. Долгопрудный,

ул. Лихачевский проспект,

дом 68, корпус 5.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основание, цели и задачи, основные нормативные и правовые документы. 3-4 стр.
2. Перечень работ по содержанию жилых домов. 5-6 стр.
3. Перечень работ по текущему ремонту жилого дома. 6-8 стр.
4. Виды работ выполненных ООО «Городская Управляющая компания» по содержанию и текущему ремонту жилого фонда. 9-11 стр.
5. Работы по содержанию жилищного фонда и обеспечению комфортных условий проживания населения 12-14 стр.
6. Контроль и надзор за деятельностью управляющей компании. 15 стр.
7. Мероприятия по своевременной оплате задолженности. 15 стр.
8. Краткая характеристика дома. 16 стр.
9. План работ по благоустройству 16 стр.

I. Основание, цели и задачи, основные нормативные и правовые документы.

Выполнения отчета осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Отчет составлен на основании фактически выполненных работ на жилых домах за прошедший год, а также данных бухгалтерского учета.

Работы по выполнению отчета проводятся с целью предоставления информации собственниками помещений жилых домов, расположенных в микрорайоне «Центральный», г. Долгопрудный, Московской области, управляющей компанией ООО «Городская управляющая компания».

Целями отчета также является предоставление информации об обеспечении благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах.

В рамках отчета освещаются следующие вопросы:

Анализируется исходная информация об уровне благоустройства, конструктивных и технических параметрах многоквартирного дома;

Предоставляется перечень фактически выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также по обеспечению комфортных условий проживания жителей.

Предоставляется перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества, состав и периодичность проведения работ в многоквартирных домах за 2014 год.

Предоставляется финансово-хозяйственный отчет деятельности ООО «Городская управляющая компания» за 2014 год.

При составлении отчета управляющая компания руководствовалась законодательными и нормативными документами:

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ).

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ).

Налоговый кодекс Российской Федерации.

Трудовой кодекс Российской Федерации.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденные Правительством РФ:

а) постановление № 491 от 13.08.2006 г.

в) постановление № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Настоящий отчет основывается на характеристике многоквартирного дома:

На вводах в дома установлены общедомовые приборы учета;

Теплоснабжение осуществляется автономным источником тепло-газовой котельной;

Поставку и транспортировку газа осуществляют специализированные организации ООО «Газпром межрегионгаз Москва» и Филиал «Клинмежрайгаз» ГУП «Мособлгаз» соответственно;

Поставку электроэнергии осуществляет специализированная организация ОАО «Мосэнергосбыт»;

Водоснабжение и водоотведение осуществляется специализированной организацией МУП «Инженерные сети»;

Лифты работают круглосуточно под управлением штата диспетчеров ООО «Городская управляющая компания» и обслуживаются ООО «Специализированная организация по эксплуатации лифтового хозяйства «ДОЛЛИФТ»»;

Безопасность проживающих жителей обеспечивается системами противопожарной защиты, электронными запирающими устройствами (домофонами), а также работой консьержей;

Численность лицевого счета составляет: 3 204;

На декабрь 2014 года в управление ООО «Городская управляющая компания» находится 10 жилых домов, общей площадью 205 282,65 кв.м.

II. Перечень работ по содержанию жилого дома.

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
3. Проверка заземления оболочки электрических кабелей, замеры сопротивления изоляции проводов и др.
4. Устранение незначительных неисправностей в системах электрических устройств (смена перегоревших электроламп в местах общедомового имущества, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
5. Прочистка канализационных лежаков.
6. Проверка исправности канализационных вытяжек.
7. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (осмотр и очистка вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, разборка, и другие виды работ).
8. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (устранение течи в трубопроводах, регулировка трехходовых кранов, очистка от накипи запорной арматуры, мелкий ремонт теплоизоляции, набивка сальников, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вентузов, регулирующих кранов, задвижек, компенсаторов, вентилей и др.).

Работы выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Консервация системы отопления.
2. Косметический ремонт входных групп.
3. Ремонт отмостки.
4. Благоустройство территории и детских площадок.

5. Устройство поливочных систем.

Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Ремонт и регулировка и испытание систем центрального отопления.
2. Испытание внутренней системы отопления, а также теплотрассы давлением до 10 кг/кв.см.
3. Ревизия отопительных приборов индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), котельных.
4. Чистка грязевиков и сетчатых фильтров тепловых узлов в ИТП от отложений.
5. Промывка системы горячего водоснабжения.
6. Испытание системы горячего водоснабжения на давление на давление $P_{\text{раб.}} + 0,5 \text{ кг/кв.см.}$, но не более 10 кг/кв.см.
7. Испытание распределительных узлов на давление не менее 10 кг/кв.см.
8. Ревизия и/или замена запорных устройств, установленных на трубопроводах, стояках отопления и горячего водоснабжения.
9. Проверка герметизации тепловых вводов в доме и в случае необходимости их герметизации.
10. Восстановление тепловой изоляции разводящих трубопроводов внутридомовой системы.
11. Утепление трубопровода в чердачных и подвальных помещениях.
12. Изготовление новых и ремонт существующих переходных мостиков в подвалах.
13. Утепление дверных и оконных проемов.
14. Замена разбитых стекол окон и дверей.
15. Ремонт и укрепление дверей.
16. Установка доводчиков и пружин на двери.

III. Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома:

1. Центральное отопление:
Проведение профилактических работ, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления.
2. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:
Промывка системы горячего водоснабжения реагентами, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения.
3. Электроснабжение и электротехнические устройства:
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
4. Вентиляция:
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
5. Стены и фасады:
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и частичная покраска фасадов, ремонт входных групп.
6. Внутренняя отделка:
Восстановление отделки стен, потолков, полов в подъездах и других общедомовых помещений.
7. Оконные и дверные заполнения:
Смена и восстановление отдельных элементов и заполнения.
8. Специальные общедомовые технические устройства:
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными организациями по договору подряда с управляющей компанией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами изготовителями, либо соответствующими отраслевыми

министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

9. Внешнее благоустройство:

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений, контейнерных площадок, тротуаров, проездов.

Работы выполняемые при проведении осмотра инженерных сетей многоквартирного дома.

1. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
2. Укрепление трубопровода.
3. Уплотнение сгонов.
4. Прочистка внутренней канализации.
5. Проверка канализационных вытяжек.
6. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Проверка наличие тяги в вентиляционных каналах.
9. Смена перегоревших электроламп.
10. Смена или исправление штепсельных розеток и выключателей.

Прочие работы.

1. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
2. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерного оборудования.
4. Регулировка и наладка вентиляции.
5. Уборка и очистка придомовой территории.
6. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д.
8. Уборка и вывоз мусора.
9. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениям.

IV. Виды работ выполняемые ООО «Городская управляющая компания» по содержанию и текущему ремонту жилого фонда.

**Перечень обязательных работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме 68к5, по ул. Лихачевский проспект, г. Долгопрудный, МО**

	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2 раз(а) в неделю
2. Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	2 раз(а) в неделю
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
3. Подметание земельного участка в летний период	7 раз(а) в неделю
4. Уборка мусора с газона, очистка урн	7 раз(а) в неделю
5. Уборка мусора на контейнерных площадках	7 раз(а) в неделю
6. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	2 раз(а) в неделю
7. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада
8. Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз(а) в неделю
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
9. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз(а) в год
10. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз(а) в год
11. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течение 1сут/зима, 3сут/лето (указать период устранения неисправности)
12. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз(а) в год
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
13. Проведение технических осмотров и устранение незначительных	проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз(а) в год.

неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз(а) в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз(а) в 3 года
14. Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
15. Дератизация	12 раз(а) в год
16. Дезинсекция	2 раз(а) в год
ИТОГО	

**Перечень дополнительных работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме 68к5, по ул. Лихачевский проспект, г. Долгопрудный, МО**

	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год
2. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз(а) в год
3. Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз(а) в год
4. Очистка и помывка фасадов зданий	1 раз(а) в год
5. Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами	1 раз(а) в год
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
6. Полив газонов	10 раз(а) в год
7. Стрижка газонов	3 раз(а) в год
8. Подрезка деревьев и кустов	2 раз(а) в год
9. Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз(а) в год
10. Ликвидация наледи	По мере необходимости
11. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта	
12. Вывоз крупногабаритного мусора	По заявкам
13. Содержание лифта(ов)	режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно 24 часа в сутки (указать период работы)
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
14. Укрепление водосточных труб, колен и	1 раз(а) в год

воронок	
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
15. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	прочистка канализационного лежака 1 раз(а) в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз(а) в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз(а) в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз(а) в 3 года
16. Регулировка и наладка систем отопления	1 раз(а) в год.
17. Проверка и ремонт коллективных приборов учета	количество и тип приборов, требующих проведения проверки или ремонта, 9 шт.
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
18. Устранение аварии	на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 20 минут, на системах канализации в течение 20 минут, на системах энергоснабжения в течение 20 минут после получения заявки диспетчером
19. Выполнение заявок населения	протечка кровли 1 сутки(ок), нарушение водоотвода 5 суток, замена разбитого стекла 1 сутки(ок), неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования 7 суток, неисправность электрической проводки оборудования 3 часа, неисправность лифта 24 часов с момента получения заявки
VII. Прочие услуги	
20. Обслуживание крышной котельной	ежедневно
21. Обслуживание внутридомовых противопожарных систем	ежедневно
22. Обслуживание внутридомовых электрических систем мест общего пользования	ежедневно
23. Влажная уборка во всех помещениях общего пользования	2 раз(а) в месяц
ИТОГО	

V. Работы по содержанию жилищного фонда и обеспечению комфортных условий проживания населения.

**Перечень работ и услуг выполненных
по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме 68 корпус 5 по ул. Лихачевский проспект,
г. Долгопрудный 2014г.**

Наименование работ	Отчет
1. Проведение поквартирных осмотров с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно-строительных работ	Выполнено
2. Гидроизоляция козырьков крылец	Выполнено июль
3. Покраска дверей	Выполнено август-сентябрь
4. Покраска бордюрного камня	Выполнено май-июнь
5. Установлено газонных ограждений (столбики)	Выполнено май-сентябрь
6. Окрашено газонных ограждений (столбики)	Выполнено май-июнь
7. Работы по благоустройству дома (завоз грунта, посадка деревьев, кустов, цветов т.д.).	Выполнено май-июнь
8. Обеспечение и контроль работы круглосуточной дежурной службы (диспетчер, слесарь, электрик)	Выполнено
9. Очистка мест общего пользования от строительного мусора.	Выполняется постоянно
10. Обучение и аттестация сотрудников: а) по охране труда и техники безопасности; б) по пожарно-техническому минимуму; в) по «Правилам технической эксплуатации электроустановок ».	Выполнено согласно графику

11. Задолженность по коммунальным платежам в 2014 году составляет	2 344 098,69 руб.
12. Начисления по действующим тарифам на основании правоустанавливающим документам; распечатка квитанций; предоставление данных в управление социальной защиты по льготникам и отдел субсидий по малоимущим; выдача справок; расчет и перерасчет по заявлениям; прием населения; обработка и внесение изменений в программу по лицевым счетам.	Выполнено
13. Регистрация собственников паспортной службы; снятие с регистрационного учета; оформление документов; выдача справок; сверка с военкоматом; постановка и снятие с воинского учета; предоставление списков прибывших и выбывших для военкомата, списки призывников, школьников для администрации города, для поликлиники ; регулярное привлечение к работе в ФМС.	Выполнено
14. Устранение засоров на наружных сетях канализации.	Выполнено
15. Промывка и ревизия внутридомовой системы канализации (лежаки).	Выполнено
16. Замена запорной арматуры .	Выполнено
17. Гидропромывка системы отопления.	Выполнено
18. Регулировка систем автоматики котельной: Горячего водоснабжения; Отопления.	Выполнено
19. Проведение сварочных работ по обвязки прямого и обратного трубопровода для дополнительной промывки системы горячего водоснабжения домов.	Выполнено
20. Аварийные работы по устранению течей.	Выполнено
21. Ликвидация протечек.	Выполнено

22. Настройка системы пожарной сигнализации, ревизия клапанов дымоудаления в жилых домов.	Выполнено
23. Восстановление электропитания системы дымоудаления.	Выполнено
24. Регламентные работы системы автоматизации дымоудаления.	Выполнено
25. Ревизия систем оповещения о пожаре (звуковое).	Выполнено
26. Ревизия общедомовых датчиков противопожарной сигнализации, прочистка их от пыли и замена.	Выполнено
27. Очистка подвалов дома от мусора	Выполнено
28. Остекления мест общего пользования	Выполнено
29. Установка доводчиков, пружин, ручек, петель на дверях мест общего пользования.	Выполнено
30. Рихтовка и выправление дверей.	Выполнено
31. Укрепление дверных коробок в местах общего пользования.	Выполнено
32. Замена замков, личинок, проушин.	Выполнено
33. Проверка работоспособности вентиляционных каналов.	Выполнено
34. Дератизация	Выполнено

VI. Контроль и надзор за деятельностью управляющей компании осуществляется со стороны.

1. Государственной жилищной инспекцией Московской области.
2. Прокуратурой.
3. Территориальным отделом управления Роспотребнадзора.
4. Администрацией городского округа г. Долгопрудный.
5. Административно-технической инспекцией.
6. Полицией (участковый уполномоченный).
7. Пожарной инспекцией.
8. Различными городскими общественными комиссиями в рамках подготовки к эксплуатации многоквартирных домов в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

VII. Мероприятия по своевременной оплате задолженности.

1. Готовятся и подаются материалы для обращения в суд.
2. Отключается энерго-обеспечение в квартирах и нежилое помещение.
3. Направляются письменные уведомления с просьбой погасить задолженность.
4. Оповещение неплательщиков по телефонам.

VIII. Краткая характеристика дома № 68, кор.5, Лихачевский проспект .

Дата заселения	2013 год.
Общая площадь дома	20 386,6 кв.м. в том числе: жилые помещения - 14 329,2 кв.м и нежилые помещения 789,1 кв.м.
Количество этажей	17
Количество лифтов	8
Количество квартир	256
Фундамент	железобетонный
Стены, перегородки, перекрытия	железобетонные
Крыша	Мягкая кровля
Полы	бетонные

IV. План работ по благоустройству.

Высадка деревьев, кустарников и цветов	Май-июнь	За счет средств по статье содержание и ремонт
Завоз плодородного грунта	Апрель-июнь	За счет средств по статье содержание и ремонт
Покраска ограждений, столбиков, урн, лавочек, бордюрного камня.	Апрель-май	За счет средств по статье содержание и ремонт

ОТЧЕТ о работе ООО "Городская Управляющая Компания " по договору управления многоквартирным домом за 2014г.

д. № 68, кор.5, Лихачевский проспект
% сбора в 2014 году

63,25%

Работа	Начислено (руб)	Собрано (руб)	Оплачено поставщикам за оказанные услуги за отчетный период (руб)	ИТОГО в руб.
Содержание и ремонт жилого помещения	6 056 730,66	4 061 025,32		-1 995 705,34
Капремонт	802 665,68	609 047,72	802 665,68	-193 617,96
Коммунальные услуги				
(отопление; горячее водоснабжение)	1 844 430,96	1 448 921,29	1 844 430,96	-395 509,67
(водоснабж.; водоотведение)	970 644,51	642 098,39	970 644,51	-328 546,12
Итого по дому	9 674 471,81	6 118 994,33		-2 913 379,09

Задолженность по дому на 01. 01. 2014 год -660 916,94
Задолженность по дому на 01. 01. 2015 год -3 574 296,03

ОТЧЕТ о работе ООО "Городская Управляющая Компания" по договору управления многоквартирным домом за 2014г.

д. № 68, кор.5, Лихачевский проспект
% сбора в 2014 году

57,38%

Работа	Начислено (руб)	Собрано (руб)	Оплачено поставщикам за оказанные услуги за отчетный период (руб)	ИТОГО в руб.
Содержание и ремонт жилого помещения	7 046 337,26	4 061 025,32		-2 985 311,94
Капремонт	802 665,68	609 047,72	802 665,68	-193 617,96
Коммунальные услуги				
(отопление; горячее водоснабжение)	1 844 430,96	1 448 921,29	1 844 430,96	-395 509,67
(водоснабж.; водоотведение)	970 644,51	642 098,39	970 644,51	-328 546,12
Итого по дому	10 664 078,41	6 118 994,33		-3 902 985,69

Задолженность по доп.услугам на 31.12. 2014 г

-162 003,44

Задолженность по дому на 01. 01. 2015 год

-4 064 989,13