

Утверждаю

Генеральный директор

«Городская управляющая компания»

А.В. Макаров



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 70, корпус 2.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основание, цели и задачи, основные нормативные и правовые документы.	<u>3-4 стр.</u>
2. Перечень работ по содержанию жилых домов.	<u>5-6 стр.</u>
3. Перечень работ по текущему ремонту жилого дома.	<u>6-8 стр.</u>
4. Виды работ выполненных ООО «Городская Управляющая компания» по содержанию и текущему ремонту жилого фонда.	<u>8-13 стр.</u>
5. Работы по содержанию жилищного фонда и обеспечению комфортных условий проживания населения	<u>14-17 стр.</u>
6. Контроль и надзор за деятельностью управляющей компании.	<u>17 стр.</u>
7. Мероприятия по своевременной оплате задолженности.	<u>17 стр.</u>
8. Краткая характеристика дома.	<u>18 стр.</u>
9. План работ по благоустройству	<u>18 стр.</u>

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 счетов 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 $P_{\text{раб.}} + 0,5$ 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 70 корпус 2 по ул. Лихачевский проспект, г. Долгопрудный 2014г.	
Виды работ	Периодичность

1.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
2.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
3. 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
4.Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
13. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	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
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

**Перечень дополнительных работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме 70 корпус 2 по ул. Лихачевский проспект
г.Долгопрудный 2014г.**

Виды работ	Периодичность
1. 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
2. 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
3. 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)
4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
14. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз(а) в год
5.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.
6. 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
7. Прочие услуги	
20. Обслуживание внутридомовых противопожарных систем	ежедневно
21. Обслуживание внутридомовых электрических систем мест общего пользования	ежедневно
22. Влажная уборка во всех помещениях общего пользования	2 раз(а) в месяц

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 70 корпус 2 по ул. Лихачевский проспект,
г. Долгопрудный 2014г.**

Наименование работ	Отчет
1 Проведение профилактических осмотров	Выполнено
2. Проведение поквартирных осмотров с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно-строительных работ	Выполнено
3. Гидроизоляция козырьков крылец	Выполнено июнь
4. Покраска дверей	Выполнено август-сентябрь
5. Окрашено урн	Выполнено май-июнь
6. Окраска бордюрного камня	Выполнено май-июнь
7. Установлено газонных ограждений (столбики)	Выполнено май-сентябрь
8. Окрашено газонных ограждений (столбики)	Выполнено май-июнь
9. Работы по благоустройству дома: завоз грунта, посадка деревьев, кустов, цветов.	Выполнено май-июнь
10. Обеспечение и контроль работы круглосуточной дежурной службы (диспетчер, слесарь, электрик)	Выполнено

11. Очистка мест общего пользования от строительного мусора.	Выполняется постоянно
12. 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
13. Задолженность по коммунальным платежам в 2014 году составляет	2 800 827,37 руб.
14. 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
15. 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
16. Устранение засоров на наружных сетях канализации.	Выполнено
17. Промывка и ревизия внутридомовой системы канализации (лежаки).	Выполнено
18. Замена запорной арматуры .	Выполнено
19. Гидропромывка системы отопления.	Выполнено
20. Регулировка систем автоматики котельной: Горячего водоснабжения; Отопления.	Выполнено
21. Проведение сварочных работ по обвязки прямого и обратного трубопровода для дополнительной промывки системы	Выполнено

горячего водоснабжения домов.	
22. Аварийные работы по устранению течей.	Выполнено
23. Ликвидация протечек.	Выполнено
24. Настройка системы пожарной сигнализации, ревизия клапанов дымоудаления в жилых домов.	Выполнено
25. Восстановление электропитания системы дымоудаления.	Выполнено
26. Регламентные работы системы автоматизации дымоудаления.	Выполнено
27. Ревизия систем оповещения о пожаре (звуковое).	Выполнено
28. Ревизия общедомовых датчиков противопожарной сигнализации, прочистка их от пыли и замена.	Выполнено
29. Очистка подвалов дома от мусора	Выполнено
31. Остекления мест общего пользования	Выполнено
32. Установка доводчиков, пружин, ручек, петель на дверях мест общего пользования.	Выполнено
33. Рихтовка и выправление дверей.	Выполнено
34. Укрепление дверных коробок в местах общего пользования.	Выполнено

35. Замена замков, личинок, проушин.	Выполнено
36. Проверка работоспособности вентиляционных каналов.	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 квартиры и нежилое помещение.
3. Направляются письменные уведомления с просьбой погасить задолженность.
4. Оповещение неплательщиков по телефонам.

VIII. Краткая характеристика дома № 70, кор. 2, Лихачевский проспект .

Дата заселения	2009 год.
Общая площадь дома	18 849,30 кв.м. в том числе: жилые помещения – 13 136,0 кв.м и нежилые помещения 714,7 кв.м.
Количество этажей	17
Количество лифтов	8
Количество квартир	256
Фундамент	железобетонный
Стены, перегородки, перекрытия	железобетонные
Крыша	рулонная
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. № 70, кор.2, Лихачевский проспект
% сбора в 2014 году

68,76%

Работа	Начислено (руб)	Собрано (руб)	Оплачено поставщикам за оказанные услуги за отчетный период (руб)	ИТОГО в руб.
Содержание и ремонт жилого помещения	7 907 264,35	6 124 879,71		-1 782 384,64
Капремонт	806 013,44	630 104,85	806 013,44	-175 908,59
Коммунальные услуги				
(отопление; горячее водоснабжение)	2 528 969,92	2 072 805,05	2 528 969,92	-456 164,87
(водоснабж.; водоотведение)	1 596 786,21	1 126 796,01	1 596 786,21	-469 990,20
Итого по дому	12 839 033,92	8 827 789,61		-2 884 448,30

Задолженность по доп.услугам на 31.12. 2014 год.

-198 685,93

Задолженность по дому на 01. 01. 2015 год

-3 083 134,23