

Отчет управляющей организации ООО «Техгарант Сервис» перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за 2017 г.

I. Обращение директора управляющей организации

Уважаемые собственники, ООО «Техгарант сервис», на основании договора управления многоквартирным домом, от 30 декабря 2010 года, по настоящее время осуществляет управление многоквартирным домом, обеспечивает организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома за счет собственников, в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг. За данный период ООО «Техгарант Сервис» свои обязательства выполнило в полном объеме в соответствии с договором управления.

II. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Иваново, ул. Авдотьянская, д. 28
2. Серия, тип постройки – Жилой дом.
3. Год постройки – 2010-2013 гг.
4. Степень износа по данным государственного технического учета – 5 %
5. Год последнего комплексного капитального ремонта – не проводился
6. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта) – не проводился.
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу – не подлежит.
8. Количество этажей – 10; 7, 5.
9. Наличие подвального нежилого помещения – есть.
10. Наличие цокольного этажа – есть.
11. Количество квартир – 176 шт.
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 13 шт.
13. Строительный объем – куб.м.
14. Площадь:
 - а) жилых помещений (общая площадь квартир) – 12320,2 кв.м;
 - б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) — 1940,9 кв.м;
 - в) помещений общего пользования (технический этаж, лестницы, коридоры и т.д.) – 1389,2 кв.м.

III. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

1. Конструкции (результаты осмотра)

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние	Продолжительность эффективной эксплуатации согласно положения Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. № 312
1.	Фундамент	Видимые повреждения отсутствуют.	60лет.
	Цоколь	Видимые повреждения отсутствуют. Отслоение штукатурного слоя прямиков и пандусов	15 лет.
2.	Стены	На стенах обнаружены очаги разрушения штукатурного слоя и красочного покрытия. Стены исписаны, поцарапаны.	40лет.
3.	Фасады В том числе: -балконы (лоджии) -водоотводящие устройства	Имеется отставание финишного слоя.	80лет.
		Из полимерных труб. Аварийные водосливы в сеть бытовой канализации имеются.	10 лет.
		Желоба для отвода атмосферных осадков от здания	20 лет.

		не менее чем на 2 метра имеются.	
4.	Кровля	Металлочерепица по деревянной стропильной обрешетке, мембранная кровля	10 лет.
5.	Перекрытия	Разрушения и деформации отсутствуют.	80 лет.
6.	Полы (в подъездах)	На этажных и межэтажных площадках плиточное покрытие имеется..	30 лет.
7.	Окна	Видимых повреждений не обнаружено	40 лет.
8.	Двери	Наружные входные двери металлические, установлены жителями. Имеются вторые деревянные двери.	10 лет.
9.	Лестничные марши, площадки	Видимых повреждений не обнаружено	60 лет.
10.	Системы инженерного оборудования:		
	-отопление	В подъезде имеются отопительные приборы	30 лет
	-водопровод Приборы	Имеется прибор учета	15 лет
	Сети	Видимых повреждений не обнаружено	15 лет
	-канализация сети	Состояние удовлетворительное.	40 лет
	-вентиляция		10 лет
	-газоснабжение		20 лет
	-газоходы		
	Электрооборудование Сети Внутридомовые магистрали с распределительными щитками	Видимые повреждения отсутствуют. Стандартные запорные устройства этажных электросчетов частично находятся в неисправном состоянии.	10 лет 20 лет
	ВРУ осветительные точки (мест общего пользования)	Находится в отдельно расположенном помещении	20 лет 10 лет
	-прочее инженерное оборудование	Установлены повысительные насосы на системе водоснабжения	
11.	Благоустройство:		
	-отмостки	Видимых повреждений не обнаружено	10 лет
	-тротуары	Видимых повреждений не обнаружено	10 лет
	-покрытия дворовой территории	Видимых повреждений не обнаружено	10 лет
	-заборы, ограды (ограждения газонов)	Установлены ограждения газонов.	5 лет

IV. Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме за 2017 г.

Таблица 1

	Содержание и ремонт (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) (руб.)
1. Долг на начало года	294949		848073
2. Начислено	4056296	3002366	4552414
3. Оплачено	3937442	2065437	4248568
3.1. Оплачено жителями	3937442	2065437	4248568
3.2. Оплачено бюджетом (льготы)	--	-	--
4. Задолженность на конец отчетного года	190737	936929	1151919
5. Выполнено работ (оказано услуг)	4033265	-	4373708
6. Остаток на конец отчетного года ("-" - перевыполнено работ; "+" - невыполнено работ)	23031		178706
Примечание: п. 3 = п. 3.1 + п. 3.2; п. 4 = п. 1 + (п. 2 - п. 3); п. 5 - данные управляющей организации; п. 6 = п. 2 - п. 5			

Таблица 2

№ п/п	Виды услуг (работ)	Затраты за отчетный период (руб.)
1.	Управление	532224
	Содержание и ремонт МОП	815040
	Уборка лестничных клеток	393261
	Содержание котельной	1024096
	Уборка придомовой территории	393261
	Сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов	151000
	Обслуживание ВДГО, газовой плиты и счетчика газа	182179
	Содержание и обслуживание лифта	315865
	Коммунальные услуги потребляемые при содержании общего имущества	226339

Размер платы за жилое помещение за отчетный период 2017 г.

Таблица 3

№ п/п	Виды услуг (работ)	Плата за жилое помещение (руб. за 1 кв. м общей площади с НДС)
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме содержание котельной	13,12 8,12
2.	Вывоз твердых бытовых отходов	2,14
3.	Освещение мест общего пользования	3,89 4,08
4.	Обслуживание газовой плиты и счетчика газа	25,33
5.	Обслуживание внутренних газопроводов	0,24
6.	Содержание и обслуживание лифта	3,3
7.	Электроэнергия лифта	3,89 4,08

Сведения о выполненных работах оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Техническими специалистами, состоящими в штате ООО «Техгарант Сервис», выполнены следующие работы по техническому содержанию оборудования и иного общего имущества МКД:

1. Техническое обслуживание конструктивных элементов здания:

- уборка мусора на кровле;
- ремонт гидроизоляции кровли;
- регулировка дверей, доводчиков;
- замена резиновых уплотнений.

2. Электрохозяйство

№ пп	Оборудование, помещение	Наименование оборудования и мероприятий
	<u>Силовое электрооборудование</u>	
1	Вводно-распределительные устройства в электрощитовых секциях корпусов	<ul style="list-style-type: none"> - ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учёта электроэнергии; - уборка помещений электрощитовых; - внешний осмотр, чистка, подтяжка резьбовых соединений на кабельных линиях в ВРУ; - внешний осмотр, регулировка, смазка контактов разъединителей; - проверка работоспособности АВР в ВРУ аварийных нагрузок
2	Электрическая распределительная сеть, этажные шкафы, щиты	<ul style="list-style-type: none"> - ежемесячное снятие показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта электроэнергии; - мелкий ремонт кабелей, проводов;

	освещения, щиты управления насосного и вентиляционного оборудования	<ul style="list-style-type: none"> – внешний осмотр, чистка внутри щитов и шкафов; – подтяжка резьбовых соединений на кабельных линиях
	<u>Освещение</u>	
3	Электрические сети освещения, арматура	<ul style="list-style-type: none"> – мелкий ремонт электропроводки; – ремонт, замена выключателей; – замена ламп в светильниках; – ремонт, замена пускорегулирующей аппаратуры в светильниках; – замена АКБ в светильниках аварийного освещения

3. Водоснабжение, канализация, отопление и вентиляция.

№ пп	Оборудование, помещение	Наименование оборудования и мероприятий
	<u>Холодное и горячее водоснабжение</u>	
1	Насосные ХВС и ГВС	<ul style="list-style-type: none"> – ежемесячное снятие показаний приборов коммерческого учёта электроэнергии; – уборка помещений насосных ХВС и ГВС; – внешний осмотр, чистка станций ХВС и ГВС; – внешний осмотр, техническое обслуживание, регулировка, замена трубопроводной арматуры (вентили, краны, манометры, вибромфты и пр.) – ремонт изоляции на трубопроводах; – чистка грязевиков; – чистка теплообменников
2	Магистральные трубопроводы технического подвала	<ul style="list-style-type: none"> – внешний осмотр, техническое обслуживание, регулировка, замена трубопроводной арматуры (вентили, краны, манометры, вибромфты и пр.) – ремонт изоляции на трубопроводах; – прочистка, замена фильтров тонкой очистки
	<u>Канализация</u>	
3	Фекальная и ливневая канализация	<ul style="list-style-type: none"> – внешний осмотр мест соединений, опор, кронштейнов, хомутов креплений канализационных труб; – осмотр, прочистка канализационных труб и колодцев; – осмотр, чистка лотков ливневой канализации на территории жилого комплекса
	<u>Отопление</u>	
4	Котельная	<ul style="list-style-type: none"> – уборка помещений котельной; – внешний осмотр, техническое обслуживание оборудования, трубопроводов, арматуры, замена вышедшего из строя оборудования
5	Магистральные трубопроводы технического подвала	<ul style="list-style-type: none"> – внешний осмотр, техническое обслуживание, регулировка, замена трубопроводной арматуры (вентили, краны, манометры, вибромфты и пр.) – ремонт изоляции на трубопроводах;
6	Жилые этажи	<ul style="list-style-type: none"> – внешний осмотр системы отопления; – сброс воздуха, регулировка температуры приборов отопления в местах общего пользования
	<u>Вентиляция</u>	
7	Общеобменная вентиляция	<ul style="list-style-type: none"> – внешний осмотр воздуховодов, мягких вставок – периодические проверки работоспособности вентиляции

4. Содержание газонов и зелёных насаждений:

- механизированная и ручная стрижка газонов;
- посев газонной травы, прополка, подкормка зелёных насаждений;
- обрезка кустарников, деревьев;
- полив газонов, кустарников, деревьев.

Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на подготовку общего имущества собственников помещений к сезонной эксплуатации:

1. Промывка и очистка пластинчатых теплообменников системы ГВС
2. Промывка и очистка пластинчатых теплообменников системы отопления
3. Промывка и опрессовка внутренних трубопроводов системы ГВС
4. Промывка и опрессовка внутренних трубопроводов системы отопления
5. Обрезка зеленых насаждений
6. Очистка и промывка колодцев водоотведения
7. Очистка и промывка дождевых колодцев
8. Уборка крыш

Выполнены следующие работы по текущему ремонту:

1. Косметический ремонт подъездов с 3 по 6;
2. Установка дополнительного гидроаккумулятора на систему холодного водоснабжения;
3. Ремонт повысительных насосов системы холодного водоснабжения;
4. Оштукатурены пандусы 5-и этажной секции и у. детского клуба «Детвора»;
5. Замена светильников на светодиодные;
6. Установка ограждений зеленой зоны.

С 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. специалисты управляющей компании выходили по заявкам для устранения неисправностей:

	Наименование работ			Примечание
	По текущему ремонту			
1	- по сантехническим работам устранение неисправностей	заявок	92	исполнено
2	- по электротехническим работам устранение неисправностей	заявок	176	исполнено
3	Ремонт ВРУ	шт.	2	исполнено
4	Аварийные работы	шт.	6	исполнено

Директор
управляющей организации _____ ООО «Техгарант Сервис»
наименование управляющей организации

_____ Катиба А.П.
(Ф.И.О., подпись, печать)



Дата 23 марта 2018 года.