

**Отчет управляющей организации ООО «Техгарант Сервис» перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за 2019 г.**

**I. Обращение директора управляющей организации**

Уважаемые собственники, ООО «Техгарант Сервис», на основании договора управления многоквартирным домом, от 01 мая 2019 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. Революционная, д. 14 а.
2. Серия, тип постройки – Жилой дом.
3. Год постройки – 2002-2005 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 – 11, 9, 8.
9. Наличие подвального нежилого помещения – есть.
10. Наличие цокольного этажа – нет.
11. Количество квартир – 161 шт.
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 5 шт.
13. Строительный объем – куб.м.
14. Площадь:
  - а) жилых помещений (общая площадь квартир) – 9535,5 кв.м;
  - б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) — 1079 кв.м;
  - в) помещений общего пользования (технический этаж, лестницы, коридоры и т.д.) – 2893,54 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.	60 лет.
	Цоколь	Видимые повреждения отсутствуют. Отслоение штукатурного слоя приямков и пандусов	15 лет.
2.	Стены	Стены исписаны, поцарапаны.	40 лет.
3.	Фасады В том числе: -балконы (лоджии)	Видимые повреждения отсутствуют.	80лет. 10 лет.
	-водоотводящие устройства	Из полимерных труб. Аварийные водосливы в сеть бытовой канализации имеются. Желоба для отвода атмосферных осадков от здания не менее чем на 2 метра имеются.	20 лет.
4.	Кровля	Мягкая, линокром	10 лет.

5.	Перекрытия	Разрушения и деформации отсутствуют.	80 лет.
6.	Полы (в подъездах)	На этажных и межэтажных площадках отсутствует плиточное покрытие.	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 Установлено 5 элеваторных узлов с приборами учета тепловой энергии Требуется ремонт отключающих устройств и замена лежака 10 м	30 лет
	-водопровод Приборы	Имеется прибор учета	15 лет
	Сети	Видимых повреждений не обнаружено	15 лет
	-канализация сети	Состояние удовлетворительное, требуется замена фановых труб.	40 лет
	-вентиляция		10 лет
	-газоснабжение		20 лет
	-газоходы		
	Электрооборудование Сети	Видимые повреждения отсутствуют.	10 лет
	Внутридомовые магистрали с распределительными щитками	Стандартные запорные устройства этажных электрощитов частично находятся в неисправном состоянии.	20 лет
	ВРУ	Находится в отдельно расположенном помещении	20 лет
	осветительные точки (мест общего пользования)		10 лет
	-прочее инженерное оборудование		
11.	Благоустройство:		
	-отмостки	Видимых повреждений не обнаружено	10 лет
	-тротуары	Видимых повреждений не обнаружено	10 лет
	-покрытия дворовой территории	Имеются разрушения дорожного покрытия	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 2019 г.**

Таблица 1

	Содержание и ремонт (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) (руб.)
1. Долг на начало года			
2. Начислено	1543630		
3. Оплачено	1530483		
3.1. Оплачено жителями	1522547		
3.2. Оплачено бюджетом (льготы)	7936		
4. Задолженность на конец отчетного года	13147		
5. Выполнено работ (оказано услуг)	1905069		
6. Остаток на конец отчетного года ("-" - перевыполнено работ; "+" - невыполнено работ)	-361439		
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	242860
	Содержание и ремонт МОП	939207
	Уборка лестничных клеток	174850
	Уборка придомовой территории	174850
	Коммунальные услуги потребляемые при содержании общего имущества	373302

**Размер платы за жилое помещение за отчетный период 2019 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	9,73
	Управление	2,86
2.	Освещение мест общего пользования	4,28 4,5
3.	Уборка придомовой территории	2,09
4.	Уборка лестничных клеток	2,09
5.	Содержание и обслуживание лифта	3,3

**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"> <li>– ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учёта электроэнергии;</li> <li>– уборка помещений электрощитовых;</li> <li>– внешний осмотр, чистка, подтяжка резьбовых соединений на кабельных линиях в ВРУ;</li> <li>– внешний осмотр, регулировка, смазка контактов разъединителей;</li> <li>– проверка работоспособности АВР в ВРУ аварийных нагрузок</li> </ul>
2	Электрическая распределительная сеть, этажные шкафы, щиты освещения, щиты управления насосного и вентиляционного оборудования	<ul style="list-style-type: none"> <li>– мелкий ремонт кабелей, проводов;</li> <li>– внешний осмотр, чистка внутри щитов и шкафов;</li> <li>– подтяжка резьбовых соединений на кабельных линиях</li> </ul>

<u>Освещение</u>		
3	Электрические осветительные, арматура сети	<ul style="list-style-type: none"> <li>– мелкий ремонт электропроводки;</li> <li>– ремонт, замена выключателей;</li> <li>– замена ламп в светильниках;</li> <li>– ремонт, замена пускорегулирующей аппаратуры в светильниках</li> </ul>

### 3. Водоснабжение, канализация, отопление и вентиляция.

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

### 4. Содержание газонов и зелёных насаждений:

- механизированная и ручная стрижка газонов;
- подсев 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 системы ГВС и отопления
2. Гидравлические испытания внутренних трубопроводов системы ГВС
3. Гидравлические испытания внутренних трубопроводов системы отопления
4. Обрезка зелёных насаждений
5. Очистка и промывка колодцев водоотведения
6. Очистка и промывка дождевых колодцев
7. Уборка крыш

**Выполнены следующие работы по ремонту:**

1. Замена светильников МОП на светодиодные;
2. Ремонт кровли 1-6 подъезд с частичной заменой металлических парапетов;
3. Косметический ремонт 1 подъезд;
4. Косметический ремонт 5 п. с укладкой керамической плитки;
5. Установка лавочек 1, 2, 7, 8, 9 подъезды;
6. Замена почтовых ящиков 1 п.;
7. Установка карусели;
8. Замена информационных стендов 1-9 подъезды;
9. Изготовление схемы размещения контейнерной площадки.

С 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. специалисты управляющей компании выходили по заявкам для устранения неисправностей:

	Наименование работ			Примечание
	<b>По текущему ремонту</b>			
1	- по сантехническим работам устранение неисправностей	заявок	<b>76</b>	исполнено
2	- по электротехническим работам устранение неисправностей	заявок	<b>147</b>	исполнено
3	Ремонт ВРУ	шт.	<b>5</b>	исполнено
4	Аварийные работы	шт.	<b>20</b>	исполнено

Директор  
управляющей организации \_\_\_\_\_ ООО «Техгарант Сервис» \_\_\_\_\_  
наименование управляющей организации

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



Дата 30 марта 2020 года.