

Отчет управляющей организации ООО «Техгарант Сервис» перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за 2018 г.

I. Обращение директора управляющей организации

Уважаемые собственники, ООО «Техгарант сервис», на основании договора управления многоквартирным домом, от 10 февраля 2015 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. Авдотьиная, д. 30**
2. Серия, тип постройки – Жилой дом.
3. Год постройки – 2014 г.
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, 17, 20.
9. Наличие подвального нежилого помещения – нет.
10. Наличие цокольного этажа – есть.
11. Количество квартир – 239 шт.
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 0 шт.
13. Строительный объем – куб.м.
14. Площадь:
 - а) жилых помещений (общая площадь квартир) – 20725,8 кв.м;
 - б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) — кв.м;
 - в) помещений общего пользования (технический этаж, лестницы, коридоры и т.д.) – 3459 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.	15 лет.
2.	Стены	На стенах обнаружены очаги разрушения красочного покрытия. Стены исписаны, поцарапаны.	40лет.
3.	Фасады В том числе: -балконы (лоджии)	Кирпичные с утеплением (система Сенерджи) Монолитные с утеплением (система Сенерджи)	80лет.
	-водоотводящие устройства	Аварийные водосливы в сеть бытовой канализации имеются.	10 лет.
4.	Кровля	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. Имеются вторые деревянные двери, деревянные двери незадымляемых лоджий деформированы имеются разрушения	10 лет.
9.	Лестничные марши, площадки	Видимых повреждений не обнаружено	60 лет.
10.	Системы инженерного оборудования:		
	-отопление	индивидуальное	30 лет
	-водопровод Приборы	Имеется прибор учета	15 лет
	Сети	Видимых повреждений не обнаружено	15 лет
	-канализация сети	Состояние удовлетворительное.	40 лет
	-вентиляция	Приточно-вытяжная	10 лет
	-газоснабжение	Центральное	20 лет
	-газоходы		
	Электрооборудование Сети Внутридомовые магистрали с распределительными щитками	Видимые повреждения отсутствуют. Стандартные запорные устройства этажных электрощитов 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 и системы пожаротушения	
11.	Благоустройство:		
	-отмостки	Видимых повреждений не обнаружено	10 лет
	-трогуары	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 2018 г.

Таблица 1

	Содержание и ремонт (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) (руб.)
1. Долг на начало года	116379	-	175545
2. Начислено	3936559	-	1440071
3. Оплачено	3042937	-	1412649
3.1. Оплачено жителями	3042937	-	1412649
3.2. Оплачено бюджетом (льготы)	--	-	--
4. Задолженность на конец отчетного года	1010001	-	202967
5. Выполнено работ (оказано услуг)	3423646	-	1375225
6. Остаток на конец отчетного года ("-" - перевыполнено работ; "+" - невыполнено работ)	512913	-	64846
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	620742
	Содержание и ремонт МОП	1135100
	Уборка лестничных клеток	432326
	Уборка придомовой территории	432326
	Обслуживание внутренних газопроводов	129329
	Содержание и обслуживание лифта	673823

Размер платы за жилое помещение за отчетный период 2018 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	13,12
2.	Освещение мест общего пользования	4,08 4,28
3.	Обслуживание внутренних газопроводов	0,52
4.	Содержание и обслуживание лифта	3,3
5.	Электроэнергия лифта	4,08 4,28

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 освещения, щиты управления насосного и вентиляционного оборудования	<ul style="list-style-type: none"> - ежемесячное снятие показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта электроэнергии; - мелкий ремонт кабелей, проводов; - 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; - замена светильников; - ремонт, замена пускорегулирующей аппаратуры в светильниках;

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; – уборка помещений насосных ХВС и ГВС; – внешний осмотр, чистка станций ХВС и ГВС; – внешний осмотр, техническое обслуживание, регулировка, замена трубопроводной арматуры (вентили, краны, манометры, вибромuffты 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, вибромuffты 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>Вентиляция</u>	
4	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;
- 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. Очистка и промывка колодцев водоотведения
2. Очистка и промывка дождевых колодцев
3. Уборка крыш

Выполнены следующие работы по текущему ремонту:

1. Штукатурка фасада кровли 3-4 подъезд;
2. Замена дверных ручек и замков противопожарных дверей 3-4 подъездов;
3. Механизированная уборка территории от снега
4. Обустройство комнаты уборочного инвентаря
5. Восстановлены светильники на лестничных площадках 4 подъезда
6. Установка светильника на детской площадке
7. Установка водостоков на входе 1-2 подъезд
8. Установка тепловой завесы 4 подъезд
9. Ремонт фасада вход 4 подъезд, уличная сторона 4 подъезд
10. Установка ограждений зеленой зоны и посадка кустарников

С 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. специалисты управляющей компании выходили по заявкам для устранения неисправностей:

	Наименование работ			Примечание
	По текущему ремонту			
1	- по сантехническим работам устранение неисправностей	заявок	65	исполнено
2	- по электротехническим работам устранение неисправностей	заявок	169	исполнено
3	Ремонт ВРУ	шт.	6	исполнено
4	Аварийные работы	шт.	15	исполнено

Директор
управляющей организации

ООО «Техгарант Сервис»
наименование управляющей организации



Катиба А.П.

(Ф.И.О. подпись,) печать

Дата 25 марта 2019 года.