

# Отчет Управляющей Компании за 2021г

(жилой дом по адресу Серафимовича 26/1)

## 1. Содержание и эксплуатация дома.

*Задолженность за жильцами по содержанию на 01.01.21 составляет в том числе:*

Содержание	893 066 руб.
Вывоз снега	15 512,38 руб.
Обслуживание лифтов	63 669,09 руб.
Обслуживание ППА	18 561,78 руб.
Ремонт ППА	502,16 руб.
Ремонт ворот	5 693,72 руб.

*Начислено за 12 месяцев 2021г на сумму в том числе:*

Содержание	4 353 484,47 руб.
Вывоз снега	251 052,62 руб.
Обслуживание лифтов	254 375,24 руб.
Обслуживание ППА	72 365,73 руб.
Ремонт ППА	42 039,29 руб.
Ремонт ворот	9 632,28 руб.

*Фактически получено за 12 месяцев 2020г в том числе:*

Содержание	4 236 352,55 руб.
Вывоз снега	241 006,16 руб.
Обслуживание лифтов	264 043,01 руб.
Обслуживание ППА	71 854,23 руб.
Ремонт ППА	39 958,32 руб.
Ремонт ворот	4 403,36 руб.

*Задолженность за жильцами по содержанию на 01.01.21 составляет в том числе:*

Содержание (тариф 20,06 руб. )	1 010 198,44 руб.
Вывоз снега	25 558,84 руб.
Обслуживание лифтов	54 001,32 руб.
Обслуживание ППА	19 073,28 руб.
Ремонт ППА	2 583,13 руб.
Ремонт ворот	10 922,64 руб.

*Дополнительные работы и услуги не входившие в смету на содержание жилья:*

Установка дополнительных пластин на теплообменник	53 600 руб.
Механизированная уборка снега (ноябрь - декабрь 2021)	21 705 руб.

## 2. Коммунальные услуги.

*2.1 .Коммунальные услуги на СОИ:*

*Задолженность за жильцами на 01.01.21 составляет в том числе:*

Электроэнергия на СОИ	48 836,89 руб.
ХВС на СОИ	2 072,85 руб.
Отвед. сточных вод СОИ	1 036,72 руб.

*Начислено за 12 месяцев 2021г на сумму в том числе:*

Электроэнергия на СОИ	213 131,58 руб.
ХВС на СОИ	16 232,78 руб.
Отвед. сточных вод СОИ	11 600,74 руб.

*Оплачено за 12 месяцев 2021г на сумму в том числе:*

Электроэнергия на СОИ	207 703,76 руб.
ХВС на СОИ	9 453,00 руб.
Отвед. сточных вод СОИ	5 688,20 руб.

*Задолженность за жильцами на 01.01.22 составляет в том числе:*

Электроэнергия на СОИ	54 264,71 руб.
ХВС на СОИ	8 855,63 руб.

Отвед. сточных вод СОИ 6949,26 руб.  
2.2. коммунальные услуги:

МУП «Горводоканал»- прямые расчеты.

Начислено за 2021 год:

Водоотведение 463 280,13 руб.  
Гор.Вода(Теплоноситель) 235 145,00 руб.  
Хол.Вода 362 692,38 руб.

АО "СИБЭЖО"- прямые расчеты .

Начислено за 2021 год:

Отопление- 2 397 642,91 руб.  
ГВС подогрев- 1 163 687,03 руб.  
Годовая корректировка по отоплению- 333 279,64руб.

ООО Экология-Новосибирск – прямые договоры по обращению с ТКО

АО Новосибирскэнергосбыт- прямые договоры по электроэнергии

**Задолженности Управляющей Компанией перед поставщиками коммунальных услуг нет.**

### 3. Дополнительные услуги.

3.1. Согласно протокола заочного собрания собственников помещений многоквартирного дома года было принято решение и утверждена сумма необходимая для обеспечения круглосуточной охраны территории домов по ул.Серафимовича 30/1, 30/2, 26/1

Задолженность за жильцами на 01.01.2021 г.. 228 058,58 руб.

Фактически начислено за 2021г. 736 365,51 руб.

Фактически поступило за 2021 г. 708 723,30 руб.

Задолженность за жильцами на 01.01.2022 г. 255 700,79 руб.

руб.

4. На территории дома расположено оборудование ООО «НовАКТВ» договор об оказании услуг по размещению оборудования №11-07-45 от 01.07.11г. С 01.09.11 года ООО «НовАКТВ» начисляется плата, согласно договора, в размере 1000,00 рублей.

Средства в размере **116 000** руб. находятся на расчетном счете и могут быть использованы по решению общего собрания.

На территории дома расположено оборудование ООО «Новотелеком» договор об оказании услуг по размещению оборудования. С 01.10.2013 года ООО «Новотелеком» начисляется плата, согласно договора, в размере 2 000 ,00 рублей.

Средства в размере **156 000** руб. находятся на расчетном счете и могут быть использованы по решению общего собрания.

### 5. Текущий ремонт.

Начислено за 2021г. 103 371,03 руб.

Получено за (2020г). 102 108,20 руб.

Задолженность 24 804,37 руб.

Средства в размере **516 727,82** руб. находятся на расчетном счете и могут быть использованы только по назначению после утверждения сметы решением общего собрания.

*Решением ОСС, оформленное протоколом № 1 от 28.12.2021 г., совет МКД наделен полномочиями по расходованию средств текущего ремонта. Принято решение об установке тамбурных дверей в 1,2 ,4 подъездах и проведения ремонта на первых этажа в подъездах. Решение реализовано в 2022 году и будет включено в отчет за 2022 год.*

Генеральный директор



Байзигитов А.Т.

**Сведения о выполненных работах управляющей организацией за 2021 год.**

**МКД Серафимовича, 26/1**

№ п/п	Документ/основание	Дата выполнения	Содержание
1	Акт осмотра		<p>Обследование МОП, кровли, придомовой</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сколы штукатурки около лифтов</li> <li>• замена тамбурных дверей 1 и 2 и 4 подъезда на пластик (принято решение 28.12.2021, план на январь-февраль 2022)</li> <li>• косметический ремонт первых этажей в подъездах (принято решение 28.12.2021, план на январь-февраль 2022)</li> <li>• восстановление напольной керамической плитки (в план на 2022год)</li> <li>• -покраска противопожарных дверей в 3-4 подъезде. (в план на 2022год)</li> </ul> <p><b>Выполнено в 2021:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• замена фасадной плитки в 3 под. На 8 этаже.</li> <li>• укрепление двери в тамбуре 3 подъезда пожарной лестницы</li> <li>• желоба водостока между 2 и 3 подъездом</li> <li>• установка дополнительных пластин бойлера (внепланово)</li> <li>• обследование и утепление стены кв.150 со снятием фасадной плитки в количестве 4 шт.(внепланово).</li> <li>• Замена опорной муфты на обратке отопления 2-го контура.</li> <li>• Замена подшипников на насосе циркуляции горячей воды.</li> <li>• Ремонт подпиточных насосов пожарных гидрантов.</li> <li>• Покраска и ремонт детской площадки, урны, перила, скамейки, водостоки.</li> <li>• - Замена армированного стекла на пожарных дверях незадымляемой лестницы на 5 и 7 этажах в 4 подъезде (внепланово)</li> <li>• Замена ручки на тамбурной двери в 3 подъезде .</li> <li>• Частичный ремонт проезжей части около 2 подъезда (засыпка и утрамбовка провала и укладка холодного асфальта)</li> <li>• Замена уличного освещения на светодиодное</li> </ul>

			<p>(3-4 подъезд) .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Установка автоматических датчиков на уличное освещение</li> <li>• Замена линолеума в лифтах 3 и 4 подъезде.</li> <li>• Поверка ОПУ по электроэнергии -7 шт.</li> <li>• Установка камеры в 4 подъезде в грузовом лифте</li> <li>• Замена приемника на видеонаблюдения</li> <li>• Замена оборудования (модернизация) пожарной сигнализации.</li> </ul>
2	Договор управления	Круглосуточно	Аварийно-диспетчерское обслуживание
3	Договор управления	В течение года	В течение года выполнение работ в порядке текущей эксплуатации по договору управления, в соответствии с ПП РФ № 491 и дополнительных услуг в квартирах: по обслуживанию сантехнического и электрического оборудования.
4	Договор управления	<p>В 12 раз в месяц</p> <p>1 раз в год</p> <p>По необходимости</p>	<p>Работы выполняемые в цел\х надлежащего содержания ИТП.</p> <p>Проверка исправности в работоспособности оборудования , выполнение ремонтных и наладочных работ ИТП</p> <p>Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления , температуры , расхода) незамедлительное принятие мер по восстановлению требуемых параметров.</p> <p>Гидравлическое испытание ИТП</p> <p>Работы по очистке теплообменного оборудования и удаления накипи и отложений.</p> <p>Разработка плана восстановительных работ (при необходимости) , проведение восстановительных работ.</p>
5	Договор управления	В 4 раз в месяц	<p>Работы выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, отопления и водоотведения.</p> <p>Проверка исправности и тех обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных</p>

		<p>По необходимости</p> <p>4 раза в месяц</p> <p>1 раз в год</p>	<p>приборов, автоматических регуляторов и устройств, ОПУ, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках в подвалах и каналах</p> <p>Постоянный контроль теплоносителя) давления, температура и расхода) незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров</p> <p>Контроль состояния и замена неисправных измерительных приборов, манометров, термометров и т.д.)</p> <p>Восстановление работоспособности(ремонт и замена) оборудования и отопительных приборов относящихся к общему имуществу МКД</p> <p>Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопровода и соединительных элементов в случае их разгерметизации</p> <p>Контроль состояния и восстановление неисправностей элементов внутренней канализации , канализационных вытяжек , внутреннего водостока, дренажных систем .</p> <p>Промывка участка водопровода после выполнения работ на водопроводе</p> <p>Промывка системы водоснабжения для удаления накипи и отложений.</p> <p>Гидравлические испытания системы отопления, промывка регулировка 1 раз в год.</p> <p>Опрессовка системы отопления с оформлением паспорта готовности на МКД на 2021-2022 отопительные периоды.</p>
6	Договор управления	12 раз в месяц	<p>Работы в целях надлежащего содержания электрооборудования</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры заземления изоляции проводов, восстановление по результатам проверки.</p> <p>Осмотр ВРУ вводных и этажных электрошкафов с протяжкой контактных соединений. 1 раз в год</p> <p>Снятия показаний ОПУ и ИПУ, передача в РСО.</p>

		1 раз в месяц	
7	Договор управления	<p>В течение года</p> <p>12 раз в месяц</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>4 раза в месяц</p> <p>12 раз в месяц</p> <p>12 раз в месяц</p> <p>12 раз в месяц</p>	<p>Работы по надлежащему содержанию несущих конструкций .</p> <p>Проверка технического состояния видимых частей фундамента, стен , перекрытий с выявлением признаков неравномерности осадок, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивая.</p> <p>Проверка состояний подвальных помещений, входов , приемков, принятие мер исключаящих подтопление, захламление, загрязнения, а так же мер обеспечивающих их вентиляцию. Контроль за состоянием дверей и тех подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.</p> <p>Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка технического этажа, Проверка и восстановление при необходимости насыпного пригрузочного слоя для термопластичных мембран .Выявление нарушений приводящих к протечкам и незамедлительное их устранение.</p> <p>Проверка надлежащего состояния лестниц и ограждающих конструкций., надежности крепления ограждений , выбоин и сколов ступеней. При выявлении повреждений и разрушений –разработка плана восстановительных работ и проведение работ.</p> <p>Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов .Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей. При выявлении повреждений и разрушений –разработка плана восстановительных работ и проведение работ</p> <p>Проверка состояния внутренней отделки , полов, оконных и дверных заполнений относящихся к общему имуществу МКД При выявлении повреждений и разрушений –разработка плана восстановительных работ и проведение работ</p>
8	Договор управления	1 раз в месяц	<p>Работы выполняемые в целях надлежащего содержания пожарной автоматики , вентиляции и системы дымоудаления.</p> <p>Техническое обслуживание ППА, системы вентиляции , дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.</p>

			При выявлении повреждений и разрушений – разработка плана восстановительных работ и проведение работ
9	Договор управления	В течение года	Уборка мест общего пользования (подъездов). в соответствии с договором управления.  Сухая ,влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, кабин, лестничных площадок, маршей.  Мытье окон в местах общего пользования  Влажная протирка подоконников, перил, лестниц, шкафов, почтовых ящиков, дверных коробок, дверей.
10	Договор управления	В течение года	Ежедневная уборка придомовой территории , уборка контейнерных площадок, очистка от мусора урн установленных возле подъездов, уборка и выкашивание газонов, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка приямков.  Очистка от снега крышек люков и колодцев от снега и наледи, сдвигание и очистка свежевыпавшего снега, очистка придомовой территории от снега и наледи
11	Договор управления	круглосуточно	Техническое обслуживание лифтового хозяйства, ежегодная страховка и диагностика
12	Договор управления	Ежедневно в течение года	Контроль за вывозом ТКО, уборка контейнерной площадки для сбора ТКО
13	Договор управления	Весенний период	Ремонт, покраска элементов благоустройства – малых форм
14	Договор управление	По мере необходимости	Замена эл.лампочек в местах общего пользования, ремонт или замена светильников, датчиков движения, замена ламп ДРЛ в светильниках наружного подъездного освещения .

15	Договор управления	Ежемесячно	Дезинсекция и дератизация подвалов
16	Заявки собственников	По мере необходимости	Техническое обслуживание системы вентиляции с составлением актов
17	Договор управления	По мере необходимости	Услуги спецтехники
18	Договор управления	2 раза в неделю	Услуги паспортного стола: прописка/выписка, справки, воинский учет.
19	Договор управления	5 раз в неделю	<p>Планирование работ по содержанию ремонту переданного в управление МКД</p> <p>Планирование расходов и управление финансами и техническими ресурсами</p> <p>Взаимодействие с РСО</p> <p>Осуществление систематического контроля над качеством работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств.</p> <p>Расчеты и начисление коммунальных услуг ,</p> <p>Ведение личных кабинетов, прием платежей через систему город.</p> <p>Претензионная работа с должниками, взыскание задолженности</p> <p>Работа по формированию исходящих писем, ответов на запросы претензии собственников , ведение документооборота.</p> <p>Взаимодействие с ГЖИ МЧС СЭС Администрацией районов мэрий и т.д.</p> <p>Подготовка и проведение собрания.</p>
20	Круглосуточный пост охраны	круглосуточно	<p>Видеонаблюдение и ежечасный обход территории жилого комплекса, в случае обнаружения правонарушения - вызов полиции, предотвращение хищений <b>общего имущества</b> домов (ИТП, лифтового оборудования), обеспечение беспрепятственного въезда машин пожарной охраны, скорой медицинской помощи и полиции.</p>



21	Обслуживание и ремонт автоматических ворот	По мере необходимости	Замена приводов, замена плат, настройка, смазка. (Специализированная организация)
22	Вывоз снега	По мере необходимости	Вывоз снега территории МКД в 2021 (Специализированная организация)

