

Отчет Управляющей Компании за 2021 г

(жилой дом по адресу Серафимовича 30/1)

1. Содержание и эксплуатация дома.

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

Содержание (тариф 23,92руб.)	86 115,24 руб.
Вывоз снега	1 606,85 руб.
Обслуживание лифтов	7 008,88 руб.
Ремонт ворот	385,37 руб.

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

Содержание (тариф 23,92руб.)	720 699,96 руб.
Вывоз снега	20 412,84 руб.
Обслуживание лифтов	47 303,52 руб.
Ремонт ворот	1 406,02 руб.

Фактически получено за 12 месяцев 2021г в том числе:

Содержание (тариф 23,92руб.)	731 669,30 руб.
Вывоз снега	20 504,66 руб.
Обслуживание лифтов	49 444,40 руб.
Ремонт ворот	829,23 руб.

Задолженность за жильцами по содержанию на 01.01.22 составляет в том числе:

Содержание (тариф 23,92руб.)	75 145,90 руб.
Вывоз снега	1 515,03 руб.
Обслуживание лифтов	4 868,00 руб.
Ремонт ворот	962,16руб.

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

Механизированная уборка снега (ноябрь-декабрь 2021) - 2 176 руб.

Комиссия за прием платежей системы город и ведение личных кабинетов – 24 850,00 (рублей).

2. Коммунальные услуги.

2.1. коммунальные услуги на СОИ:

Задолженность за жильцами за коммунальные услуги на 01.01.20 составляет в том числе:

Электроэнергия на СОИ	5 144,22руб.
ХВС на СОИ	647,91 руб.
Отвед. точных вод СОИ	496,91 руб.

Начислено за 12 месяцев 2020г на сумму в том числе:

Электроэнергия на СОИ	45 416,47руб.
ХВС на СОИ	6 976,37руб.
Отвед. точных вод СОИ	2547,06 руб.

Оплачено за 12 месяцев 2020г на сумму в том числе:

Электроэнергия на СОИ	43 579,50руб.
ХВС на СОИ	7 110,46руб.
Отвед. точных вод СОИ	2985,10 руб.

Задолженность за жильцами за коммунальные услуги на 01.01.21 составляет в том числе:

Электроэнергия на СОИ	6981,19руб.
ХВС на СОИ	513,82 руб.
Отвед. точных вод СОИ	58,87 руб.

2.2. коммунальные услуги:

МУП «Горводоканал»- прямые расчеты.

Начислено за 2021 год:

Водоотведение	89 427,42 руб.
Гор.Вода(Теплоноситель)	35 604,27 руб.
Хол.Вода	75 603,84 руб.

АО "СИБЭЖО"- прямые расчеты .

Начислено за 2021 год:

Отопление-	560 363,32 руб.
ГВС подогрев-	200 183,07 руб.
Годовая корректировка по отоплению-	152 102,38 руб.

ООО Экология-Новосибирск – прямые договоры по обращению с ТКО

АО Новосибирскэнергосбыт- прямые договоры по электроэнергии

3. Дополнительные услуги.

3.1. Согласно протокола №5 заочного собрания собственников помещений многоквартирного дома от 08.09.2011 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 31.12.2020г.	24 053,16 руб.
Фактически начислено за 2021г	107 312,20 руб.
Фактически поступило за 2021г	100 244,12 руб.
Задолженность за жильцами на 31.12.2021г.	31 141,24 руб.

4. Доходы.

4.1. На территории дома расположено оборудование ПАО «Ростелеком» договор об оказании услуг по размещению оборудования связи 273К от 19.10.10г. в ноябре и декабре 2010 года производился монтаж и подключение оборудования. С 01.01.11 года ПАО «Ростелеком» начисляется плата, согласно договору, в размере 500,00 рублей.

Поступило за 2021 год - 5000 , долг ПАО «Ростелеком» за 2021 год -1000 руб.

Средства в размере 23 000 руб. направлены по решению общего собрания на оплату системы видеонаблюдения

4.2. На территории дома расположено оборудование ПАО «Ростелеком» (Нов АКТВ) договор об оказании услуг по размещению оборудования № 11-07-45 от 01.07.2011 г., начисляется плата, в размере 500,00 рублей. Поступило за 2021 год - 3500 , долг ПАО «Ростелеком» 2500 руб.

Средства в размере 15 500 руб. направлены по решению общего собрания на оплату системы видеонаблюдения

4.3 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 400,00 рублей.

Поступило за 2021 год - 0, долг- 4800 руб.

Отправлена досудебная претензия.

Средства в размере 14000 руб. направлены по решению общего собрания на оплату системы видеонаблюдения.

5. Текущий ремонт.

Остаток на 01.01.2022	100 744,48 руб.
Начислено за 2021	45 194,40 руб.
Получено за 2021.	43 041,48 руб.
Задолженность за 2021	6 496,20 руб.
Израсходовано на :	
Установка насоса	25 500 руб.
Текущий ремонт (закрытие приямков и обрамление углов лифтов)	65 000,00 руб.
Монтаж видеонаблюдения -	19 315,44 руб.

Средства в размере 33 9710,52 руб. находятся на расчетном счете и могут быть использованы только по назначению после утверждения сметы решением общего собрания.

6. Целевые средства на видеонаблюдение:

Начислено	51345,96 руб.
Получено	51072,31 руб.
Задолженность за собственниками	273,65 руб.
Израсходовано на видеонаблюдение	51345,96 руб.

Генеральный директор



А.Т. Байзигитов

Сведения о выполненных работах управляющей организацией за 2021год.

МКД Серафимовича,30/1

№ п/п	Документ/основание	Дата выполнения	Содержание
1	Акт осмотра	Весенний осмотр/осенний осмотр	<p>Выполнено в 2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> - откосы лифтов -закрытие приемков -врезка насоса на вводе системы отопления -замена запорной арматуры по стоякам отопления 32 шт. - монтаж системы видеонаблюдения -покраска урн, лавочек, детской площадки -утепление фановых труб на кровле -замена полотна и ручки в тамбурной двери -ремонт перила на 1 этаже - регулировка окон в подъезде в количестве 19 шт. -поверка приборов учета ХВС и отопления. -ремонт асфальта
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 № 491и дополнительных услуг в квартирах: по обслуживанию сантехнического и электрического оборудования.
4	Договор управления		Работы выполняемые и целях надлежащего содержания ИТП.

		12 раз в месяц	<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>
		1 раз в год	<p>Работы по очистке теплообменного оборудования и удаления накипи и отложений.</p> <p>Разработка плана восстановительных работ (при необходимости) , проведение восстановительных работ.</p>
		По необходимости	
5	Договор управления	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 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>
		По необходимости	
		4 раза в месяц	<p>Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков</p>

		1 раз в год	<p>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	<p>12 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p>	<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>
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>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 исключающих 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>

		12 раз в месяц	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.
		12 раз в месяц	Проверка надлежащего состояния лестниц и ограждающих конструкций., надежности крепления ограждений , выбоин и сколов ступеней. При выявлении повреждений и разрушений –разработка плана восстановительных работ и поведение работ.
		12 раз в месяц	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 поведение работ
			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
8	Договор управления	В течение года	Уборка мест общего пользования (подъездов). в соответствии с договором управления. Сухая ,влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых кабин, лестничных площадок, маршей. Мытье окон в местах общего пользования Влажная протирка подоконников, перил, лестниц, шкафов, почтовых ящичков, дверных коробок, дверей, плафонов , батарей, плитусов.
9	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 прямков. Очистка от снега крышек люков и колодцев от снега и наледи, сдвигание и очистка свежавыпавшего снега, очистка придомовой

			территории от снега и наледи
10	Договор управления	круглосуточно	Техническое обслуживание лифтового хозяйства, ежегодная страховка и диагностика, освидетельствование лифтов.
11	Договор управления	Ежедневно в течение года	Контроль за вывозом ТКО, уборка контейнерной площадки для сбора ТКО
12	Договор управления	Весенний период	Ремонт, покраска элементов благоустройства – малых форм
13	Договор управление	По мере необходимости	Замена эл.лампочек, выключателей в местах общего пользования, ремонт или замена светильников, датчиков движения, замена ламп ДРЛ в светильниках наружного подъездного освещения .
14	Договор управления	Ежемесячно	Дезинсекция и дератизация подвалов, уборка подвалов.
15	Заявки собственников	По мере необходимости	Техническое обслуживание системы вентиляции с составлением актов
16	Договор управления	По мере необходимости	Услуги спецтехники
17	Договор управления	2 раза в неделю	Услуги паспортного стола: прописка/выписка, справки, воинский учет.
18	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</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>
19	Круглосуточный пост охраны	круглосуточно	<p>Видеонаблюдение и ежечасный обход территории жилого комплекса, в случае обнаружения правонарушения - вызов полиции, предотвращение хищений общего имущества домов (ИТП, лифтового оборудования), обеспечение беспрепятственного въезда машин пожарной охраны, скорой медицинской помощи и полиции.</p>
20	Обслуживание и ремонт автоматических ворот , ограждения.	По мере необходимости	<p>Замена приводов, замена плат, настройка, смазка.</p> <p>(Специализированная организация)</p> <p>Ремонт ограждения, частичная покраска по мере необходимости.</p>
21	Вывоз снега	По мере необходимости	<p>Вывоз снега территории МКД в 2021 (Специализированная организация)</p>

