

ОТЧЕТ

о выполнении договора управления за 2018 год
 многоквартирного дома № 15 по улице Союзная г. Липецка

Управляющая организация	ООО «Умный дом»
Адрес управляющей организации	г. Липецк, ул. Бунина, д.11, оф.1
Руководитель	Директор – С.Н. Давыдов
Телефон/факс	(4742)78-82-00
Электронная почта	utdom@mail.ru
Адрес страницы в сети интернет	https://utdom.ngk48.ru

Общие сведения о МКД:	Кадастровый номер (при наличии)	нет
-	Год постройки	1993
-	Серия, тип постройки	нет
-	Этажность	10
-	Количество подъездов	3
-	Наличие тех. подполье	есть
-	Наличие технического этажа	есть
-	Количество помещений	120
-	Общая площадь здания	8695,5
-	Площадь помещений	6945,9
-	Площадь мест общего пользования	2983,4
-	Количество проживающих	289

Техническое состояние многоквартирного дома.

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	бетон	хорошее
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	панели	хорошее
3.	Перегородки	панели	хорошее
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	ж/б плиты ж/б плиты ж/б плиты	хорошее хорошее хорошее
5.	Крыша	мягкая	хорошее
6.	Полы		хорошее
7.	Проемы окна двери входные	деревянные металлические	хорошее хорошее
8.	Отделка внутренняя наружная	МОП - краска краска	хорошее хорошее
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование мусоропровод лифт вентиляция	заварен пассажирский – 3 ед.	- хорошее хорошее
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления ком. услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (централизованное)	скрытая проводка стальные трубы (центр.) стальные трубы (центр.) стальные трубы (центр.) стальные трубы (центр.) стальные трубы (центр.)	хорошее хорошее хорошее хорошее хорошее хорошее
11.	Крыльца	бетонные	хорошее
12.	Общедомовые приборы учета		
	электроэнергия	есть	хорошее
	холодная вода	есть	хорошее
	тепловая энергия	есть	хорошее

Перечень объемы и качество работ и услуг по содержанию общего имущества определены и соответствуют «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290).

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
И СВЕДЕНИЯ О ВЫПОЛНЕНИИ**

№№	Услуга / работа	Содержание услуги/работы	Периодичность оказания услуги	Выполнение работы/услуги
1.Управление многоквартирным домом.				
1.1.	подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников	- разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня;	Один раз в год	Выполнено в полном объеме
		- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения таких проектов.	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
1.2.	организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания. В том числе: организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги,	- определение способа оказания услуг и выполнения работ;	Один раз в месяц	Выполнено в полном объеме
		- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		- заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфорта проживания в этом доме;	по мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих	Постоянно	Выполнено в полном объеме

		услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;		
		– ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		– начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;	Один раз в месяц	Выполнено в полном объеме
		– оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;	Один раз в месяц	Выполнено в полном объеме
		– осуществление управляющими организациями, расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;	Один раз в месяц	Выполнено в полном объеме
		– ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
1.3.	обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом,	– предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;	Один раз в год	Выполнено в полном объеме
		– раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;	Один раз в год	Выполнено в полном объеме
		– прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;	5 раз в неделю	Выполнено в полном объеме
		– обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	Постоянно	Выполнено в полном объеме
2.Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования.				
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:	– проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	Два раза в год	Выполнено в полном объеме
		– устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		– контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	Два раза в год	Акты весеннего и осеннего осмотров – признаков нарушений не выявлено
3.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	– проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения	Один раз в год	Выполнено в полном объеме
		– постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и	Постоянно	Выполнено в полном объеме

		герметичности систем;		
		– контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	Постоянно	Выполнено в полном объеме
		– восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
		– контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	Два раза в год	Акты весеннего и осеннего осмотров – признаков нарушений не выявлено
		– контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	Два раза в год	Акты весеннего и осеннего осмотров – признаков нарушений не выявлено
		– промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости	Не производилась
		– промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	По мере необходимости	Не производилась
3.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	– проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	Один раз в год	Выполнено в полном объеме
		– проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	Один раз в год	Выполнено в полном объеме
		– техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	Согласно технической документации оборудования	Выполнено в полном объеме
4. Техническое обслуживание лифтов.				
4.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	– организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Постоянно	Выполнено в полном объеме
		– обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	Согласно технической документации лифта	Выполнено в полном объеме
		– обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	Постоянно	Выполнено в полном объеме
		– обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Согласно технической документации	Выполнено в полном объеме
6. Аварийное обслуживание.				
6.1.	Аварийное обслуживание	– Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населению	Постоянно	Выполнено в полном объеме
7. Содержание мест общего пользования.				
7.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	– сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	Подметание нижних 3-х этажей 5 раз в неделю, выше расположенных этажей 2 раза в неделю. Мытье полов нижних 3-х этажей 1 раз в месяц, вышерасположенных этажей 1 раз в 2-а месяца	Выполнено в полном объеме
		– влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	Один раз в два месяца	Выполнено в полном объеме
		– мытье окон;	Два раза в год	Выполнено в полном

		– очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	По мере необходимости	объеме Выполнено в полном объеме
		– проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	По мере необходимости	Выполнено в полном объеме
8. Содержание земельного участка на котором расположен многоквартирный дом.				
8.1.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	– сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	5 раз в неделю	Выполнено в полном объеме
		– очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	5 раз в неделю	Выполнено в полном объеме
		– очистка придомовой территории от наледи и льда;	5 раз в неделю	Выполнено в полном объеме
		– очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю	Выполнено в полном объеме
		– уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю	Выполнено в полном объеме
10 Коммунальные услуги.				
10.1.	Предоставление коммунальных услуг	холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление	Постоянно Постоянно Постоянно В отопительный период	Выполнено в полном объеме
11. Дополнительные работы				
11.1	Работы по содержанию малых архитектурных форм	Осмотр, техническое обслуживание и ремонт	Один раз в год	Выполнено в полном объеме

Нарушений условий договора управления в момента начала управления домом – с 1 ноября 2018 года со стороны ООО «Умный дом» не было.

Изменений перечня работ и услуг по содержанию общего имущества не производилось.

Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций, приборов учета и показания:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора и срок его действия	Приборы учета
1	Тепловая энергия	ПАО «Квадра»	На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей организацией	В ремонте
2	Холодное водоснабжение и водоотведение	ОА «ЛГЭК»	На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей организацией	В ремонте
3	Электрическая энергия	ОАО «Липецкая энергосбытовая компания»	На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей организацией	В ремонте

Коммунальные услуги предоставлялись в полном объеме и надлежащего качества.

**Стоимость услуг по управлению и содержанию общего имущества
многоквартирного дома**

Наименование услуги/работы	Стоимость услуги/работы, руб./(кв. м) в месяц	Начислено за 2018г.	Оплачено за 2018г.
Содержание общего имущества МКД			
1. Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	0,73	15869,51	13750,94
2. Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	1,90	39047,36	33834,55
3. Аварийное обслуживание	0,21	4385,00	3799,60
4. Содержание мест общего пользования	1,64	34244,74	29673,08
5. Содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	9,89	206512,49	178943,16
Итого по разделу:	14,37	300059,10	260001,34
Услуги специализированных организаций.			
6. Техническое обслуживание лифтов. В соответствии со счетами обслуживающей организации. Пропорционально доли собственности. Действующая цена договора на 01.11.2018г.-	2,63	54916,86	47585,48
7. Коммунальные услуги, использованные на содержание общего имущества дома:			
холодная вода		3591,48	3112,02
водоотведение		3160,06	2738,19
электроэнергия		27033,72	23424,73
Итого по разделу:	2,63	88702,12	76860,42
Итого:	17,00	388761,22	336861,76

Услуги оказаны в полном объеме.

Задолженность собственников помещений на 31.12.2018г. составляет 52 903,84р.