

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО «Жилищный комплекс Сибири»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: 1 микрорайон дом №22/2

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2018 год.
- 1.2. Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный комплекс Сибири».
- 1.2.1. Лицензия на управление МКД № 19 от 15.05.2015г.
- 1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (протокол №1 от 26.06.2018 года).
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от «26» июня 2018года №1 .
- 1.5. Срок действия договора управления: пять лет с возможностью автоматической пролонгации по окончании срока действия договора.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	1 микр.д 22/2
2	Серия, тип постройки	жилое
3	Год постройки	2016
4	Количество этажей	3
5	Наличие подвала	есть
6	Количество квартир	18
7	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Офисные помещения на 1 этаже
8	Строительный объем	7453 м3
9	Площадь:	
	а) общая здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест.кл.)	1 363 м2
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	841,8 м2
10	Количество лестниц	2
11	Уборочная площадь коридоров и МОП	77,7 м2
12	Уборочная площадь лестниц	96,6 м2
13	Обслуживаемая площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.д.)	1135,2 м2
14	Площадь застройки территории многоквартирного дома	664,1 м2

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	железобетонные блоки	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные блоки	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпич	удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные	железобетонные плиты	удовлетворительное

	– междуэтажные – подвальные	железобетонные плиты железобетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	металлочерепица	удовлетворительное
6	Полы	линолеум по ж/б плитам	удовлетворительное
7	Проемы: – окна – двери	двухкамерный пластиковый стеклопакет железные	удовлетворительное удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя – наружная	штукатурка облицовочный кирпич	удовлетворительное удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – электроплиты – телефонные сети – мусоропровод – лифт – вентиляция	Есть Есть Нет Нет Есть	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: – электроснабжение – холодное водоснабжение – горячее водоснабжение – водоотведение – отопление (от внешних котельных)	Есть Есть Есть Есть Есть	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11	Крыльца	Есть	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период с 01.01.2018 по 31.12.2018г.

3.1. За отчетный период за жилищно-коммунальные услуги:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»	306 078,48
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»	270 363,03
Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД по статье «Коммунальные услуги»	731 398,21
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД по статье «Коммунальные услуги»	767 113,66
Поступило средств	901210,10
Процент оплаты от начисленной суммы	87%

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: общее имущество в аренду не сдавалось.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: рекламные места в аренду не сдавались.

3.4. Должники:

Сумма задолженности на 01.01.2018	Сумма задолженности на 01.01.2019	Количество соглашений о рассрочке заключено в год	Количество исковых заявлений направленно в суд за год
69 121,90	18 441,24	0	0

ВСЕГО: сумма долга на 01.01.2019г. составляет 136 266,59 руб.

4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Статьи расходов	План сумма на год, руб./год	Сумма, руб./мес	руб. /м2/мес.	Факт сумма на 31.12.2018
1	Расходы на приобретение расходных материалов	7 126,61	593,88	0,52	26170,6
2	Расходы по обслуживанию общедомового оборудования	27 684,37	2 307,03	2,03	33 870,75
2.1.	Расходы по обслуживанию общедомовых узлов учета	27 684,37	2 307,03	2,03	33 870,75
3	Расходы, связанные с санитарным содержанием общего имущества	61 425,00	5 118,75	4,50	57 240,28
3.1.	Вывоз и утилизация ТКО	61 425,00	5 118,75	4,50	57 240,28
3.2.	Дератизация	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Расходы по текущему ремонту и подготовке к осенне-зимнему периоду	600,00	50,00	0,04	739,00
4.1.	Текущий ремонт мест общего пользования	600,00	50,00	0,04	739,00
5	Расходы, связанные с благоустройством мест общего пользования в доме и на земельном участке	12 500,00	1 041,67	0,92	6 666,66
5.1.	Озеленение и уход за зелеными насаждениями	1 000,00	83,33	0,07	1 000,00
5.2.	Устройство (обустройство) детских площадок	0,00	0,00	0,00	0,00
5.3.	Содержания крыши (снег)	3 000,00	250,00	0,22	0,00
5.4.	Уборка придомовой территории (снег)	8 500,00	708,33	0,62	5 666,66
6	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом	258 598,28	21 549,86	18,94	267 546,16
6.1.	Оплата услуг банка (за прием платежей)	10 296,46	858,04	0,75	9 110,74
6.2.	Налоги на доходы	13 893,74	1 157,81	1,02	19 287,31
6.3.	Расходы, связанные с проведением общих собраний	39,58	3,30	0,00	39,58
6.4.	Расходы на оплату труда персонала	206 115,00	17 176,25	15,10	227 381,46
6.5.	Общексплуатационные расходы	28 253,50	2 354,46	2,07	11 727,07
7	Расходы по обслуживанию шлагбаума	7 200,00	600,00	0,53	7 200,00
8	Расходы по договорам с организацией обслуживающей домофоны	16 200,00	1 350,00	1,19	15 900,00
9	Расходы по обслуживанию общедомовой антенны	10 800,00	900,00	0,79	10 600,00
10	Общедомовые нужды	36 036,00	3 003,00	2,64	95 215,39
11	Резервный фонд	4 095,00	341,25	0,30	4095
12	итого	442 265,26	36 855,44	32,40	525243,8414
13	Вознаграждение	12 285,00	1 023,75	0,90	12285
14	итого	454 550,26	37 879,19	33,30	537528,8414

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

5.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Замена лежачков отопления и секционных кранов 1 и 2 подъезда.	Жалобы жильцов на нестабильную работу системы отопления.	II квартал	II квартал	
2	Заделка слуховых окон на чердаке.	Наносы снега на чердаке во время метели.	III квартал	III квартал	
3	Замена батареи в тамбуре 1 подъезда.	Разморожена из-за попадания воздуха в систему отопления.	I квартал	I квартал	
4	Замена доводчика во 2 подъезде.	Выход из строя при эксплуатации.	IV квартал	IV квартал	
5	Утепление лежачков утепления в подвале.	Повышенные потери тепла при эксплуатации.	IV квартал	IV квартал	

6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

6.1. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения работы/оказания услуги	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Мытье окон	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от 26.06.2018г.	1 раз в год	оказано	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей		ежедневно	оказано	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа		3 раза в неделю	оказано	
4	Влажное подметание лифта		ежедневно	оказано	
5	Мытье лифта		3 раза в неделю	оказано	
6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей		3 раза в неделю	оказано	
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа		2 раза в неделю	оказано	
8	Подметание свежесвалившегося снега толщиной до 2 см		1 раз в сутки в дни снегопада	оказано	
9	Сдвигание свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см		Через 3 часа во время снегопада	оказано	
10	Посыпка территории песком или смесью		1 раз в сутки во время гололеда	оказано	

	песка с хлоридами				
11	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда	оказано		
12	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	оказано		
13	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	оказано		
14	Сдвигание свежесвалившегося снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	оказано		
15	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (в теплое время года)	1 раз в сутки	оказано		
16	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (в теплое время года)	1 раз в сутки	оказано		
17	Уборка газонов (в теплое время года)	1 раз в сутки	оказано		
18	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)	1 раз в сутки	оказано		
19	Профилактический осмотр мусоропроводов	1 раз в сутки	оказано		
20	Влажное подметание пола мусороприемных камер	—			

7. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме: отсутствует

7.1. Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения:

№ п/п	Вид нарушения	Дата и период нарушения	Причина нарушения	Примечание
1				

8. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат
1	Горячее водоснабжение	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует	91 101,52
2	Холодное водоснабжение	365 дней в году		Соответствует	51 490,68
3	Водоотведение и очистка сточных вод	365 дней в году		Соответствует	80 720,42
4	Отопление	Январь 2018 – июнь 2018, Сентябрь 2018 – декабрь 2018		Соответствует	419 277,19
5	Электроэнергия	365 дней в году		Соответствует	88 808,40

9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые с 01.01.2018 по 31.12.2018г. по заключенным договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО
1	- Холодное водоснабжение и водоотведение - Горячее водоснабжение - Отопление	ЛГ МУП «УТВиЗ»	770 346,92	551 977,90	642 589,81	523 715,83
2	Электроэнергия	АО «Газпром энергобыт Тюмень»	95 944,31	91 944,25	88 808,40	71 415,79

10. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: отсутствует.

11. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом: отсутствует.

12. Сведения о начисленных и поступивших суммах за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям:

Всем новым домам региона, введенным в эксплуатацию после 25 декабря 2013 года, предоставлено пятилетнее освобождение от платежей на капремонт. Норма для новостроек закреплена в Жилищном кодексе РФ. Югорский фонд капремонта с 14 ноября 2015 года приостановил выставление квитанций владельцам квартир в таких домах. Данным освобождением смогут воспользоваться свыше 7 000 югорских семей. Обязанность по уплате взносов у них наступит спустя пять лет после ввода дома в эксплуатацию. (Разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.11.2016г.)

13. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: отсутствуют.

14. Рекомендации на следующий отчетный период

1. Переделка системы канализационной вентиляции (установка аэраторов на фановых трубах).
2. Проведение мероприятий по дополнительному озеленению прилегающей территории.
3. Установка насоса отопления на обратный трубопровод.
4. Запуск системы отопления офисных помещений.
5. Установка второй двери на входе в подвал.
6. Установка автоматических воздухоотводчиков в тех.помещениях с ограниченным доступом.
7. Переварка системы отопления в электрощитовой комнате
8. Монтаж сливных кранов на подъездном и тамбурном отоплении.
9. Переварка лежачих отопления на 2 подъезд с установкой кранов-регуляторов на стояках кв 3,4, 9 и 10.

Отчет составлен: «27» марта 2019 года.

Директор

Дармориз Н.А.