

**Отчет о выполнении Управляющей организацией ООО "Жилищное хозяйство"
договора управления многоквартирным домом
по адресу: ул. Геологов 61/2
за 2017 год**

Общая жилая площадь МКД: 4371,5 кв.м.
Количество проживающих: 178 чел.

	Содержание общего имущества многоквартирного дома:							ТО и ремонт домофонов, тыс.руб.	Обслуживание ИТП, тыс.руб.	Вывоз и утил. ТБО, КГО, тыс.руб.	ХВС для содержания общ.имущества	ГВС для содержания общ.имущества	Всего, тыс.руб.
	ТО внутридомового оборудования, тыс.руб.	ТР внутридомового оборудования, тыс.руб.	Мусоропровода, тыс.руб.	Лестничной клетки, тыс.руб.	Дворовая территория, тыс.руб.	Электроэнергия на общедом. нужды, тыс.руб.							
						день	ночь						
Действующий тариф за 1 кв.м./руб. с 01.07.2017 г.	9,04	5,91	2,06	3,34	4,04	4,01	2,59	58,58 с квартиры в месяц	2,18	2,26	66,03	120,46	
Долг на начало отчетного периода 01.01.2017 г.	77,40	50,36	17,27	29,35	34,84	19,00		3,01	19,35	20,30	0,00	0,00	270,88
Начислено собственникам	462,84	303,02	105,49	170,89	207,03	110,10		12,07	111,82	115,78	43,57	5,64	1648,25
Оплачено собственниками	452,85	299,10	102,92	166,63	202,46	110,84		13,66	110,83	114,62	32,92	5,62	1612,45
Дебиторская задолженность за 2017 год	9,99	3,92	2,57	4,27	4,56	-0,75		-1,59	0,99	1,16	10,64	0,02	35,80
Процент сбора													98%
Затрачено УК	462,84	104,87	105,49	170,89	207,03	121,11		13,86	82,54	127,29	47,92	6,20	1450,05
Финансовый результат 2017 г. (разница между начисленными и затраченными средствами) (+ экономия; - убытки)	0,00	198,15	0,00	0,00	0,00	-11,01		-1,79	29,28	-11,51	-4,36	-0,56	198,19
Результат за период 9 мес. 2007 года- 2016 года (+ экономия; - убытки)	0,00	-121,31	8,42	32,22	71,38	66,12		0,32	41,04	-111,61	0,00	0,00	-13,42

Доходы по договорам содержания мест общего пользования (ящики Байкал-Транстелеком):

2,21 тыс.руб.

Задолженность по оплате 5%-го долевого финансирования капитального ремонта дома на 01.01.2018 г. составляет:

1,89 тыс.руб.

Расходы по оплате дебиторской задолженности ДГК по коммунальным услугам (теплоснабжение) по адресу пр. Геологов 61/2 кв. 67, 83 (по решению суда дело № А58-5538/2016)

28,80 тыс.руб.

- Дебиторская задолженность населения на 01.01.2018 г. составляет — 306,68 тыс.руб. (2 месяца), при ежемесячном начислении 137,35 тыс.руб.

В соответствии с положением пункта 2 части 1 пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 ЖК РФ, с 01.01.2017 года плата за содержание жилого помещения должна включать в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Правительством РФ утверждено постановление № 1498 от 26.12.2016 г. "О внесении изменений некоторые законодательные акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме", в соответствии с которым с 01.01.2017 года плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды должна быть исключена из состава платы за коммунальные услуги и включена в состав платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Финансовый результат (2007г. - 2017г.) с учетом доходов по договорам содержания мест общего пользования, возвратных средств 5%-го займа, дебиторской задолженности населения:

-150,38 тыс.руб.

Претензионная работа: 2016 г.: 2 судебных приказа (кв.: 8, 55) на сумму 67,888 тыс.руб.

2014 г.: 6 судебных приказов (кв.: 3, 20, 21, 28, 55, 71) на сумму 47,1 тыс.руб., погашено по судебным приказам полностью или частично - 38,9 тыс.руб. (кв.: 3, 20, 21, 28, 55). По остальным ранее перечисленным квартирам не платятся текущие платежи, идет накопление очередного долга, долг по данным квартирам составляет — 13,4 тыс.руб.

ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ВИДЫ РАБОТЫ (при наличии средств):

- Оснащение мусоросборных камер автоматическим спринклерным пожаротушением, шибером со встроенным автоматическим огнеотсекателем, зачистным устройством с автоматическим спринклерным устройством для подачи воды в ствол (предписание ОНД) - 550 тыс. руб.

- Проверка приборов учета (отопление, ХВС) - 30,0 тыс.руб.

ДРУГИЕ ВИДЫ РАБОТ (при наличии средств):

- Ремонт фасада - 4356,48 тыс. руб.

- Бетонные работы (нарушено бетонное покрытие входных площадок и площадок мусорокамер) - 105,07 тыс. руб.

- Смена оконных блоков (окна лестничных клеток) - 250 тыс. руб.

- Сантехнические работы (смена труб канализации выше отметки 0,00) - 1380,6 тыс. руб.

- Обшивка входных тамбуров (утепление) - 150 тыс.руб.

- Установка детской площадки - 250 тыс. руб.

Управляющая компания ООО «Жилищное хозяйство» просит собственников определить первоочередные виды работ (из предложенных) на 2018 год, а так же определить источник финансирования данных работ. Предложения оформить протоколом.

Содержание общего имущества многоквартирного дома**Расшифровка по видам услуг**

Статья расходов	Наименование работ по содержанию общего имущества	Сумма затрат
I. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового имущества:		
Техническое обслуживание внутридомового оборудования	круглосуточное, включая выходные и праздничные дни устранения аварий и неисправностей во внутримдомовых и на наружных инженерных сетях, находящихся в управлении управляющей организации, восстановление их дальнейшего функционирования, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей, выполнение заявок населения, в сроки в соответствии со стандартами и нормативами: 44 заявки - электромонтажные работы, 23 заявки - сантехнические работы, 2 заявки - плотницкие работы. Все заявки отработаны. замена разбитых стекол окон (при необходимости), дверей вспомогательных помещений (при необходимости), утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в подвальных помещениях, изготовление переходных мостиков в подвале, ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, устранение неисправностей внутренних систем водо- и электроснабжения. - проведение плановых общих и частичных осмотров, техническое обследование, приборной диагностики и испытаний; обеспечение в чердачных, подвалах помещений температурно-влажностного режима, исключающего конденсацию влаги на ограждающих конструкциях или появление плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи (окна), обеспечение исправности изоляции трубопроводов системы отопления, очистка подвальных и чердачных помещений от загрязнений и затоплений, установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению, контроль за использованием и содержанием помещений. - ремонт, ревизия и замена сгонов на трубопроводе, замена небольших участков трубопровода (до 2 м), ликвидация засора канализационных труб "лежаков" (в подвале), заделка свищей и зачеканка раструбов, выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода, ремонт, замена, ревизия поврежденной запорной арматуры, уплотнение соединений труб, арматуры и нагревательных приборов, замена (восстановление) неисправных участков электрической сети, замена предохранителей, автоматических выключателей на домовом вводно-распределительном устройстве и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах, ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозашиты и пакетных переключателей, замена плавких вставок в электрощитах, смена перегоревших электролампочек, замеры сопротивления изоляции проводов, мелкий ремонт изоляции, ППП - смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, регулировка смывного бачка, регулировка и ремонт трехходового крана, укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу, набивка сальников в вентиллях, кранах, задвижках и т.д. и т.п.	462,84
Текущий ремонт общедомового оборудования	Выполненные работы: - услуги Удостоверяющего центра по выпуску Сертификатов (лицензия на программный продукт, устройство хранения ключевой информации Рутокен) - плотницкие работы (замена доводчика под. 2) - сантехнические работы (замена канализации кв. 4, 47) - плотницкие работы (замена доводчика под. 2) - вознаграждение председателя ТСЖ «пр. Геологов д.61/2» с учетом НДС и страховых взносов	96,16 3,50 2,30 9,17 1,99 79,20
Дератизация	обработка подвалов и чердаков от грызунов	8,72
II. Электроснабжение мест общего пользования	затраты на освещение лестничных клеток, подвала, ИТП	121,11

**Стоимость работ указана
ОРИЕНТИРОВОЧНО!!**

<p>III. Содержание дворовой территории</p>	<p>подметание снега (ручное), подметание территории в летний период, уборка газонов, выкашивание газонов, уборка скошенной травы, очистка газонов от опавшей листвы, удаление мусора из урн</p> <p>- подметание свежевыпавшего снега (пешеходные дорожки, крыльца, подъезд пути к мусоропроводу, отмостки, тротуары)</p> <p>- очистка территории от уплотненного снега, перекидывание снега и скола</p> <p>- сдвигание снега, очистка от наледи и льда крышек колодцев</p> <p>- очистка урн от мусора</p> <p>- подметание территории с усовершенствованным покрытием</p> <p>- подметание территории без покрытия</p> <p>- уборка газонов</p>	<p>207,03</p> <p>12,08</p> <p>92,99</p> <p>13,28</p> <p>4,14</p> <p>62,97</p> <p>11,21</p> <p>10,35</p>
<p>IV. Содержание лестничных клеток</p>	<p>влажное подметание лестничных площадок и маршей, мытье лестничных площадок и маршей, влажная протирка элементов лестничных клеток (стены, плафоны, двери, перила, оконные решетки, подоконники, отопительные приборы, почтовые ящики) - 1 раз в год, обметание пыли с потолков - 1 раз в год, мытье окон - 1 раз в год:</p> <p>- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей</p> <p>- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа</p> <p>- влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода</p> <p>- мытье лестничных площадок и маршей</p> <p>- влажная протирка элементов л/к (стены, двери, перила, почтовые ящики, подоконники, отопительные приборы)</p> <p>- обметание пыли с потолков</p> <p>- мытье, утяжеление окон</p>	<p>170,89</p> <p>73,48</p> <p>68,36</p> <p>5,30</p> <p>13,67</p> <p>4,96</p> <p>1,71</p> <p>3,42</p>
<p>V. Содержание мусоропровода</p>	<p>удаление мусора из мусороприемных камер, влажное подметание мусороприемных камер (мытьё стен и полов камер), уборка загрузочных клапанов мусоропровода, мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода - 5 раз в год, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - 12 раз:</p> <p>- удаление мусора из мусороприемных камер</p> <p>- влажное подметание мусороприемных камер (лето)</p> <p>- мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода (лето)</p> <p>- уборка загрузочных клапанов мусоропроводов</p> <p>- очистка и дезинсекция всех элементов ствола, камер</p>	<p>105,49</p> <p>67,51</p> <p>13,71</p> <p>5,27</p> <p>14,77</p> <p>4,22</p>
<p>VI. Санитарное содержание</p>	<p>вывоз ТБО, КГО и их переработка на полигоне</p>	<p>127,29</p>
<p>VII. Тех.обслуживание домофона</p>	<p>проверка наличия и целостности блоков и механизмов домофона; проверка прилегания якоря электромагнитного замка, при необходимости его регулировка; проверка внешнего вида вызывной панели, кнопок, выхода, проверка отсутствия залипания кнопок; проверка наличия замков на щитках с установленным электрооборудованием; проверка целостности кабельной разводки и линий связи, замена участков, имеющих механические повреждения длиной до 30см; проверка функционирования клавиатуры вызывного блока; проверка и регулировка громкости связи "посетитель - абонент"; проверка открытия замка; проверка сопротивления изоляции и защитного заземления домофона.</p>	<p>13,86</p>
<p>VIII. Обслуживание ИТП</p>	<p>поддержание оборудования в работоспособном, технически исправном состоянии; осуществление постоянного контроля за параметрами теплоносителя и горячей воды, и при необходимости корректировка работы систем автоматического регулирования; своевременное и качественное обслуживание ИТП; соблюдение гидравлических и режимов потребления тепловой энергии</p>	<p>82,54</p>
<p>в том числе:</p>		
<p>Услуги НОЭ</p>	<p>услуги паспортного стола, начисление и сбор платежей населения за содержание мест общего пользования, печать квитанций</p>	<p>62,33</p>
<p>Управление МКД</p>	<p>хранение и ведение технической документации, заключение договоров на выполнение работ с подрядными, ресурсоснабжающими организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ, заключение договора тепло-, электроснабжения, вывоз ТБО, КГО, на утилизацию мусора, обработку подвалов и чердаков от грызунов, освидетельствование, проф. испытание электрооборудования, подготовка документов и их защита при сертифицировании, лицензировании необходимых видов работ, услуг, непосредственное участие в подготовке документов по созданию ТСЖ и дальнейшее их сопровождение для участия в Федеральной адресной программе по капитальному ремонту МКД, заключение договоров управления с собственниками, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, проведение разъяснительной работы с пользователями помещений о необходимости своевременной оплаты за оказанные услуги, ведение учета поступивших заявлений от собственников жилых и нежилых помещений и нанимателей жилых помещений по выполнению ремонта общего имущества многоквартирного дома, составление плана выполнения поступивших заявок, анализ выполнения заявок и доведение до пользователей помещений результата анализа, анализ себестоимости выполненных работ, услуг, доведение информации пользователям помещений о проделанной работе по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за отчетный период, представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок, актов.</p>	<p>102,50</p>

Текущий ремонт прошлых лет

2016г.	156,83
- плотницкие работы (замена доводчика "Нора" под. 2)	1,79
- частичный ремонт шиферной кровли	62,62
- сантехнические работы (гос. поверка в/сч)	3,33
- плотницкие работы (замена стекол под. 1)	2,55
- вознаграждение председателя ТСЖ «пр. Геологов д.61/2» с учетом НДФЛ и страховых взносов	86,54
2015г.	377,54
- тепловое обследование	3,76
- остаточные работы по подъезду 1	32,28
- испытания электрооборудования ЖД	6,90
- монтаж стальных плинтусов в межквартирных коридорах под. 1	4,81
- стэнд ПВХ под. 1, 2, 3	10,57
- огнезащитная обработка деревянных конструкций кровли	169,87
- замена стекол под. 2, 3	24,73
- утепление железной двери и ремонт тамбурной двери под. 2	2,96
- установка решеток на окна, смена мусороприемного кармана под. 2, 3	23,56
- утепление подвала, замена доводчика под. 2, подвал	8,65
- ОДН по ХВС	1,56
- сдача отчетности в электронном виде	1,50
- вознаграждение председателя ТСЖ «пр. Геологов д.61/2» с учетом НДФЛ и страховых взносов	86,40
2014г.	524,72
- вознаграждение председателя ТСЖ «пр. Геологов д.61/2» с учетом НДФЛ и страховых взносов	86,54
- тепловое обследование	3,42
- замена канализационного стояка кв.31	3,90
- озеленение	1,80
- гос.поверка приборов учета тепловой энергии по дог.№320/14	35,07
- замена трехходового крана на ИПП	2,01
- плотничные работы подъезд 1	48,66
- обшивка стены ДВП	5,19
- установка насоса UPS 65-120F 1*230В	57,00
- ремонт и восстановление герметизации гор. и верт. стыков стеновых панелей	68,98
- замена канализационной трубы в санузле кв.52	1,98
- малярные работы - ремонт 1 подъезда	210,17

Генеральный директор
ООО "Жилищное хозяйство"



Т.Л. Ильм

Главный бухгалтер

Л.А. Семенкова

Дата составления отчета: 01.02.2018г.

Управляющая компания ООО «Жилищное хозяйство» уведомляет, что в соответствии п. 10 ст. 161 ЖКХ работает информационно-ресурсный сайт <http://nerugh.ru>. На форуме сайта <http://nerugh.ru> можно передать показания индивидуальных приборов учета воды.

Та же сообщаем о работе официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами - dom.gosuslugi.ru.

Напоминаем Вам о необходимости передачи показаний индивидуальных приборов учета расхода воды!!! Показания счетчиков принимаются с 15 по 20 число включительно (на приборе учета чаще всего 8 цифр: 5 черных и 3 красных, так же они разделяются либо скобками либо запятой. Черные цифры показывают количество кубометров воды, а красные количество литров. Для удобства и простоты лучше всего передавать только черные цифры, т.е. количество потребленных кубометров воды, во избежание путаницы не округлять показания). Передать показания можно: по телефону 4-17-33 (в будние дни с 09.00 до 19.00; в субботу с 10.00 до 15.00), на сайте <http://nerugh.ru>, либо отправить СМС-сообщение на номер 8-924-111-17-74 (при отправке СМС-сообщения необходимо указать адрес, фамилию и показания приборов учета).