ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ВЕРТИКАЛЬ»

Адрес: 350000, Россия,
Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Таманская, д. 180 литер «А», оф.400
тел. 89530830843

ОГРН 1162375003306
ИНН 2311208855
КПП 231101001

Отчет ООО «УК «ВЕРТИКАЛЬ» о выполненных за 2018 год работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом № 153 корпус 2 по улице Таманская город Краснодар

В течение отчетного периода перечень, объемы и качество работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества соответствовали требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам.

Виды и характеристики фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления в полном объеме соответствует «Перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (мкд) № 153 корпус 2 по ул. Таманской на 2018 год».

Согласно перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества представляем расшифровку за 2018 год:

Согласно перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества представляем расшифровку за 2018 год:

№	*Расшифровка работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме*	*Сумма за год, руб.*
1	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов**	152452
	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	68
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций	3050
	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	56
	Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима	4768
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	58726

	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	21625
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	8478
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	366
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	3466
	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	23318
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	1294
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	5528
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	3341
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	18362
2	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**	818108
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	117682
	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах	117605
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	77276
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	317744
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	187800
3	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**	1180561
	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	52442

	Сухая и влажная уборка лифтовых кабин	15940
	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов:	800870
	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов	53944
	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	33563
	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	223799
4	**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения**	59271
5	**Непредвиденные расходы**	15672
	В ТОМ ЧИСЛЕ:	
	Договоры со специализированными организациями:	
	Обслуживание автоматизированной системы пожарной защиты и оповещения людей о пожаре; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	62500
	Обслуживание, сезонная регулировка и снятие показаний ИТП, ВНС.	18750
	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	
	Обслуживание и контроль работы системы запирающего устройства входной двери и домофона многоквартирного дома.	15080
	Обслуживание и контроль работы системы видеонаблюдения многоквартирного дома.	
	Обслуживание лифта, регламентные работы, организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	115200
	Освидетельствование и страхование лифта.	
	Проведение плановых обследований на заселенность членистоногими.	2000

	Услуги по абонентскому обслуживанию, начисление платежей собственникам, формирование квитанций (сопровождение программного комплекса).	32746
	Сбор и вывоз строительного мусора и пластиковых отходов	489496
	Расходные и строительные материалы, ремонтный фонд.	427221,14
	Управленческие расходы, 25%:	647296,37
	Фонд оплаты труда административного персонала, налоги по ФОТ	
	Аренда офиса УК	
	Услуги по управлению и обеспечению поставки в мкд коммунальных ресурсов:	
	- заключение и ведение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов;	
	- осуществление контроля качества коммунальных ресурсов;	
	- документооборот по мкд;	
6	- принятие и обработка показаний индивидуальных приборов учетов;	
	- принятие и обработка сообщений от потребителей о некачественной поставке энергоносителей и проведение проверки этих сообщений;	
	- ведение учета жалоб, заявлений, обращений потребителей и в течении срока, установленного нормативными актами, подготовка письменных ответов на них и др.;	
	- составление и предоставление отчета по управлению мкд;	
	- раскрытие информации в соответствии с законодательством РФ.	
	Ведение объекта недвижимости:	
	- контроль исходных данных, ведение баз данных, осмотры объекта;	

- разработка и реализация перечня работ по содержанию и ремонту, их оценка и контроль исполнения.	
Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.	
Расчеты за жилищно-коммунальные услуги:	
- расчет за ЖКУ с учетом индивидуальных характеристик квартир и дома, а также требований законодательства РФ;	
- ведение лицевых счетов каждого собственника, учет начислений и поступивших платежей по каждому лицевому счету;	
- изготовление, доставка платежных документов.	
Работа с неплательщиками направление претензий, уведомлений об отключении, обзвон.	
Предъявление в суд заявлений о выдаче судебных приказов и исковых заявлений,	
Расходы на госпошлину при подаче исков	
Информирование собственников по размерам тарифов.	
Анализ потребления энергоресурсов.	
Прием граждан в офисе УК по всем вопросам, касающимся выставленных счетов, их корректности, перерасчетам, порядок оплаты и прочим вопросам, связанным с обслуживанием мкд.	
Консультации собственников по возникающим вопросам таких как перепланировка и переустройство помещений, возмещение ущерба, нанесенного другими собственниками и прочее.	
Организация общего собрания собственников:	
- составление плана собраний, других событий и мероприятий;	
- изготовление и распространение уведомления о собраниях, бюллетеней и прочего;	
- организация общих собраний и участие в них;	

- разработка и использование процедуры выборов и голосований на общих собраниях собственников в соответствии с регламентными документами;	
- работа по сбору решений собственников, их подсчет, снятие копий;	
- оформление протоколов общих собраний	
- направление оригиналов решений общих собраний в органы ГЖИ и других необходимых документов	
Аварийно-диспетчерское обслуживание, ответы на запросы, заявки собственников.	
Выдача собственникам помещений различных справок	
Подготовка предложений о проведении капитального ремонта мкд.	
Ведение сайта УК, введение информации в ГИС ЖКХ.	
Сопровождение бухгалтерского учета и отчетности (программный комплекс).	
Расходы на канцтовары, бумагу и заправку картриджей	
Расходы на услуги почтовой и телефонной связи, интернет	
Представление интересов собственников в администрации города и края, ГЖИ, Роспотребназоре, Ростехнадзоре, в арбитражных судах	
Взаимодействие с правоохранительными органами при нанесении ущерба общедомовому имуществу, представление интересов управляющей организации в судах по уголовным делам	
Обучение охране труда, гражданской обороне, аттестация рабочих мест	
Выполнение мероприятий антитеррористической защищенности	
Составление производственной программы контроля качества воды, анализы	
Обучение технического персонала (лифты, пожарники, энергетики)	

Случаев нарушения условий договора управления в течение отчетного периода, случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения не зафиксировано.

Виды коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, сбор и вывоз твердых коммунальных отходов.

Сведения о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам: электроснабжение – 849106,83 руб., холодное водоснабжение – 100475,25 руб., отопление – 577652,12 руб., тепло затраченное на производство горячей воды – 41630,64 руб., водоотведение – 73133,33 руб., сбор и вывоз твердых коммунальных отходов – 489496,87 руб.

Случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации не зафиксировано.

Рассмотрение поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) проходило в строгом соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 2 мая 2006 г. N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации". Всего было рассмотрено 47 обращений собственников мкд, также рассматривались и выполнялись заявки, переданные посредством телефона и через администратора мкд.

В перечень работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленными условиями договора управления изменения вносились, для приведения в соответствие с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Задолженность собственников многоквартирного дома по жилищно-коммунальным услугам на 31 декабря 2018 года составляет 2035099,87 руб.

Средства из резерва, предназначенные на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных и аварийных) работ были направлены на погашение задолженности перед ресурсными организациями за поставленные многоквартирному дому коммунальные ресурсы и оплату выполненных непредвиденных и аварийных работ.

Перечень выполненных основных непредвиденных работ на мкд:

- приобретение и установка необходимого оборудования для стабильной работы коллективной антенны (усилители и кабели);

- приобретение и установка системы домофона, запирающего устройства;

- приобретение и установка системы видеонаблюдения;

- капитальный ремонт входной группы (дверь) в количестве 8 раз, полная замена двери 1 раз.

Перечень выполненных основных аварийных работ на мкд:

- устранение подпора общедомовой системы ливневой и фекальной канализации механизированным способом с помощью привлечения подрядной организации – 2 раза, своими силами – 3 раза;

- устранение аварийных ситуаций на ВНС, ИТП в количестве 5 раз.

Сумма, полученная управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме по договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, составляет 13684 руб. Данные средства были направлены на погашение задолженности перед ресурсными организациями за поставленные многоквартирному дому коммунальные ресурсы.

Результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соответствуют данным бухгалтерии.

Взысканий, штрафов, и иных санкций к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исков, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация в отношении данного многоквартирного дома не зафиксировано, за исключением: судебного спора с АО «АТЭК» инициированного УК в интересах собственников мкд, по вопросу расчета стоимости нагрева гвс и взыскания через суды управляющей компанией задолженности за ЖКУ с должников.

Управляющей компанией и собственниками за 2018 год было организовано проведение общего собрания собственников многоквартирного дома, однако данное собрание не состоялось (отсутствие кворума).

Основные проблемы многоквартирного дома, требующие принятия решения собственниками:

1. Самовольное внесение собственниками помещений изменений в системы:

- отопления (устройство водяного теплого пола в квартире с установкой циркуляционного насоса, перенос батарей и значительное увеличение их мощности);

- горячего водоснабжения (устройство дополнительных мощностей полотенцесушителя, его обустройство на соседних стенах);

В результате данной проблемы происходит значительное превышение проектной мощности теплосистемы мкд и как результат некорректная работа индивидуального теплового пункта, насосной станции (уход в аварию), а также ухудшение параметров работы системы отопления и горячего водоснабжения.

2. Установка бойлеров, гигиенического душа без обратного клапана на системе водоснабжения.

В результате данной проблемы происходит подмес воды и как следствие некорректная работа индивидуальных приборов учета (крутятся в обратную

сторону), а также попадание холодной воды в систему горячего водоснабжения (с понижением температуры горячей) и наоборот.

Управляющей организацией осуществляется проверка квартирных счетчиков и осмотр внутриквартирных инженерных систем. Работниками управляющей организации проводится работа с собственниками помещений дома, направленная на устранение самовольно внесенных изменений в систему горячего водоснабжения и отопления.

Директор О.В.Волков