

Отчет
ООО Управляющая компания «Консоль-Сервис»
об исполнении условий Договора управления дома №30
по проезду Ипподромный г.Смоленска за 2022 год

Основные характеристики дома №30 по проезду Ипподромный, г. Смоленска.

Год постройки – 2019 г.

Число этажей – 10

Число подъездов – 7

Общая полезная площадь дома – 18 346,40 м², из них:

- площадь жилых помещений – 18 346,40 м²

- нежилых помещений – 0,00 м²

Площадь мест общего пользования – 6 893,60 м²

в том числе площадь чердаков, подвалов (при наличии) – 4 102,00 м²

Плата за содержание и ремонт в 2022 году: с 01.01.2022 по 31.12.2022 – 16,68 руб. за 1 кв.м. (на основании Договора управления многоквартирным домом от 09.01.2019г.; Протокола общего собрания собственников помещений б/н от 20.02.2020)

Расчеты за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

Задолженность собственников и пользователей помещений за услуги по содержанию и ремонту общего имущества на 01.01.2022г.	494 244,12 руб.
Начислено собственникам и пользователям помещений за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в 2022 году	3 672 215,42 руб.
Получено от собственников и пользователей помещений за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в 2022 году	3 716 966,22 руб.
Задолженность собственников и пользователей помещений за услуги по содержанию и ремонту общего имущества на 31.12.2022г.	548 952,88 руб.

Расчеты за коммунальные услуги в МКД:

Холодное водоснабжение, водоотведение

Задолженность собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение на 01.01.2022г.	8 655,78 руб.
Начислено собственникам и пользователям помещений за коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение в 2022 году	1 130 321,10 руб.
Получено от собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение в 2022 году	1 138 976,88 руб.
Задолженность собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение на 31.12.2022г.	0,00 руб.

Электроснабжение

Задолженность собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу электроснабжение на 01.01.2022г.	343 549,48 руб.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Начислено собственникам и пользователям помещений за коммунальную услугу электроснабжение в 2022 году	1 981 049,88 руб.
Получено от собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу электроснабжение в 2022 году	2 006 900,38 руб.
Задолженность собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу электроснабжение на 31.12.2022г.	317 698,98 руб.

Обращение с ТКО

Задолженность собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу обращение с ТКО 01.01.2022г.	259 248,83 руб.
Начислено собственникам и пользователям помещений за коммунальную услугу обращение с ТКО в 2022 году	612 499,28руб.
Получено от собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу обращение с ТКО в 2022 году	871 387,09 руб.
Задолженность собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу обращение с ТКО на 31.12.2022г..	361,02 руб.

В 2022 году все полученные денежные средства за коммунальные услуги от собственников и пользователей помещений были перечислены ресурсоснабжающим организациям в полном объеме.

1. Информация о соответствии перечня, объема и качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам

Работы по содержанию и техническому обслуживанию с указанием сроков их выполнения (выполнялись в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения")

Виды работ	Периодичность работ
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Мытье окон	1 раз в год
Влажная протирка подоконников	2 раза в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов кабины лифта	2 раза в месяц
Подметание территории	1 раз в 2 суток
Уборка газонов	1 раз в неделю
Выкашивание газонов	2 раза в сезон
Подметание и сдвигание свежеснегавшего снега	1 раз в сутки
Посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда

Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, газового оборудования)	Немедленно
Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов в местах общего пользования с проверкой исправности канализационных вытяжек	Немедленно
Устранение неисправностей в системах водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование	В течение смены
Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования: смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, мелкий ремонт электропроводки	В течение 7 суток
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	В течение смены
Мелкий ремонт кровель	По заявке
Протечки в отдельных местах кровли	По заявке в течение 1 суток
Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	В течение смены с принятием мер безопасности
Устранение причин протечки (промерзания) стыков	По заявке
Устранение неплотностей в газоходах	1 сутки
Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен в местах общего пользования: - в зимний период - в летний период	В течение смены В период подготовки к эксплуатации в зимних условиях
Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен в местах общего пользования	По заявке

Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание (Выполнялись в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда")

Локализация аварийных ситуаций, включая квартиры (без дополнительной оплаты населением). К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования внешнего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде.
6. Прочистка внутренних водостоков.

Обслуживание лифтов (Выполнялось в соответствии с Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 N 824 (ред. от 04.12.2012) "О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (вместе с "ТР ТС 011/2011. Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов")

Обеспечение бесперебойной и безопасной эксплуатации лифтов операторами диспетчерской связи.

Работы по техническому обслуживанию и ремонту газового оборудования (Выполнялись в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»)

а) Осмотр фасадных газопроводов, проходящих по фасаду здания от отключающего устройства на фасаде (или изолирующее фланцевое, муфтовое соединение) до места их первоначального пересечения конструкции здания, осуществляется 1 раз в год:

б) Проверка внутренних газопроводов, проходящих внутри здания от их первичного пересечения здания до первого отключающего устройства после врезки в стояк каждой квартире 1 раз в год.

Плановые осмотры (обследования) технического состояния общего имущества МКД: Плановые осмотры общего имущества производились ответственными лицами в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ два раза в год: с 01.04.2022 по 31.05.2022 (весенний осмотр), с 01.09.2022 по 31.10.2022 (осенний осмотр)

Элементы и помещения здания	Единица измерения	Расчетное число осмотров в год
Кровля	1000 м ² кровли	6
Дверные и оконные проемы	1000 м ² приведенной жилой площади	2
Внутренняя и наружная штукатурка и облицовка стен	То же	2
Внутренняя и наружная окраска и другая отделка	То же	2
Трубопроводы холодного водоснабжения и канализации (подвал, технический этаж)	1000 м ² осматриваемых помещений	6
Устройства в технических этажах и подвальных помещениях	1000 м ² осматриваемых помещений	6
Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных площадках, лифтах, подвалах, техническом этаже	100 единиц оборудования	12
Ввод, щитовая, наружная проводка и арматура	То же	12
Проверка вентканалов и дымоходов (от газовых приборов)	Квартиры	1

В 2022 году от собственников и пользователей жилых помещений МКД в адрес Управляющей организации поступило 125 заявок (заявлений) по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД. Было выполнено 121 заявка (заявление), 3 заявки (заявления) отменены собственниками и пользователями помещений МКД, 1 заявка внесена в план работ на 2023 год. Сведения о рассмотрении поступивших заявок (обращений) отражены в приложении к настоящему Отчету.

В 2022 году перечень, объем и качество работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД, выполненных ООО Управляющая компания «Консоль-Сервис» соответствовали требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам.

Использование денежных средств, полученных ООО Управляющая компания «Консоль-сервис» от жильцов МКД по статье «Содержание и ремонт» в 2022 году

№ п/п	Расходы	Сумма, руб.
1.	Управление МКД, в т.ч.	612 035,90
1.1.	Расходы на содержание административно-управленческого персонала	352 250,88
1.2.	Расходы по расчету, приему и учету платежей населения(прием платежей населения банками, почтой России, услуги по начислению, учету и сбору платежей)	259 785,02
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, в т.ч.	3 367 416,72

2.1.	Содержание мест общего пользования	576 810,82
2.2.	Содержание придомовой территории	781 556,64
2.3.	Прочие услуги по содержанию общего имущества (прочистка вентканалов, дератизация и дезинсекция техподполий, благоустройство территории, обслуживание приборов учета, прочие услуги)	198 141,12
2.4.	Техническое обслуживание и текущий ремонт газового оборудования	116 683,10
2.5.	Работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов	220 156,80
2.6.	Техническое обслуживание лифтового хозяйства	550 392,00
2.7.	Техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества	923 676,24
	в т.ч. текущий ремонт общего имущества МКД	527 394,00
Итого		3 979 452,62

2. Информация о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг, связанных с текущим ремонтом общего имущества, с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг)

Дата выполнения	Виды работ (услуг)	Характеристика (количественный показатель)	Общая стоимость (руб.)
08.02.2022	Замена манометров на насосной станции	6 шт.	9 197,00
29.04.2022	Ремонт стояка системы ХВС (кв. 178), замена цилиндрических механизмов дверных замков (тех этаж, крыша)	фас. части-5 шт.; 5 шт.	10 347,00
13.05.2022	Монтаж освещения в подвале	1 система	5 774,00
25.05.2022	Установка полусфер	11шт.	31 951,00
30.06.2022	Установка ящиков для полива	6 шт.	42 812,00
21.07.2022	Ремонт подъездов (частичный)	7 подъездов.	32 715,00
01.08.2022	Монтаж системы видеонаблюдения МКД (внутренние)	1 система	164 694,00
30.08.2022	Нанесения разметки парковочных мест	300 п.м.	10 809,00
10.10.2022	Монтаж системы видеонаблюдения у подъездов	1 система	219 095,00
ИТОГО			527 394,00

Расчет резерва/перерасхода денежных средств, предназначенных для оплаты работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД

Остаток на 01.01.2022 (резерв + / перерасход -)	163 330,20 руб.
Денежные средства, предназначенные для оплаты работ по текущему ремонту общего имущества МКД в 2022 году (исходя из стоимости работ в составе статьи «Содержание и ремонт» - 2,00 руб. с 1 кв.м. полезной площади МКД в месяц)	440 313,60 руб.
Стоимость фактически выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД в 2022 году	527 394,00 руб.
Остаток на 31.12.2022 (резерв + / перерасход -)	76 249,80 руб.

20.03.2023

Директор

ООО УК «Консоль-Сервис»



И.Х. Мазитов