

Отчет
ООО Управляющая компания «Консоль-Сервис»
об исполнении условий Договора управления дома №39а
по проспекту Гагарина г.Смоленска за 2022 год

Основные характеристики дома №39а по проспекту Гагарина, г. Смоленска.

Год постройки – 2019 г.

Число этажей – 10

Число подъездов – 2

Общая полезная площадь дома – 4 865,60 м², из них:

- площадь жилых помещений – 4 865,60 м²

- нежилых помещений – 0,00 м²

Площадь мест общего пользования – 2 526,84 м²

в том числе площадь чердаков, подвалов (при наличии) – 1 427,20 м²

Плата за содержание и ремонт в 2022 году: с 01.01.2022 по 31.10.2022 – 15,00 руб. за 1 кв.м. (на основании Протокола общего собрания собственников помещений б/н от 17.10.2020) с 01.11.2022 по 31.12.2022 – 15,90 руб. за 1 кв.м. (на основании Протокола общего собрания собственников помещений б/н от 17.10.2020);

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. | 188 461,17 руб. |
| Начислено собственникам и пользователям помещений за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в 2022 году | 884 566,08 руб. |
| Получено от собственников и пользователей помещений за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в 2022 году | 836 631,67 руб. |
| Задолженность собственников и пользователей помещений за услуги по содержанию и ремонту общего имущества на 31.12.2022г. | 125 654,29 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. | 28 436,13 руб. |
| Начислено собственникам и пользователям помещений за коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение в 2022 году | 277 901,47 руб. |
| Получено от собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение в 2022 году | 306 337,60 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. | 61 811,79 руб. |
|---|----------------|

| | |
|---|-----------------|
| Начислено собственникам и пользователям помещений за коммунальную услугу электроснабжение в 2022 году | 487 152,90 руб. |
| Получено от собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу электроснабжение в 2022 году | 495 572,19 руб. |
| Задолженность собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу электроснабжение на 31.12.2022г. | 53 392,50 руб. |

Обращение с ТКО

| | |
|---|-----------------|
| Задолженность собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу обращение с ТКО 01.01.2022г. | 73 452,58 руб. |
| Начислено собственникам и пользователям помещений за коммунальную услугу обращение с ТКО в 2022 году | 165 725,99 руб. |
| Получено от собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу обращение с ТКО в 2022 году | 214 018,98 руб. |
| Задолженность собственников и пользователей помещений за коммунальную услугу обращение с ТКО на 31.12.2022г.. | 25 159,59 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 52 заявки (заявления) по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД. Было выполнено 52 заявки (заявления). 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. | 132 636,26 |
| 1.1. | Расходы на содержание административно-управленческого персонала | 70 551,20 |
| 1.2. | Расходы по расчету, приему и учету платежей населения(прием платежей населения банками, почтой России, услуги по начислению, учету и сбору платежей) | 62 085,06 |
| 2. | Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, в т.ч. | 1 161 576,42 |
| 2.1. | Содержание мест общего пользования | 113 855,04 |

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| 2.2. | Содержание придомовой территории | 117 260,96 |
| 2.3. | Прочие услуги по содержанию общего имущества (прочистка вентканалов, дератизация и дезинсекция техподполий, благоустройство территории, обслуживание приборов учета, прочие услуги) | 107 432,45 |
| 2.4. | Техническое обслуживание и текущий ремонт газового оборудования | 29 193,60 |
| 2.5. | Работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов | 40 871,04 |
| 2.6. | Техническое обслуживание лифтового хозяйства | 145 968,00 |
| 2.7. | Техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества | 606 995,34 |
| | в т.ч. текущий ремонт общего имущества МКД | 526 421,00 |
| Итого | | 1 294 212,68 |

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.) |
|-----------------|---|--|------------------------|
| 09.02.2022 | Ремонт лифта (под. 1,2) | | 151 472,00 |
| 02.06.2022 | Монтаж системы видеонаблюдения 2 этап | 1 шт. | 186 570,00 |
| 30.08.2022 | Установка качелей на территории дома | 1 шт. | 75 013,00 |
| 30.08.2022 | Ремонт крыльца, нанесение разметки парковочных мест, окраска пандусов, монтаж бордюров и водосточных лотков | | 65 855,00 |
| 31.08.2022 | Ремонт системы освещения | 1 шт. | 18 232,00 |
| 30.11.2022 | Установка ящиков для полива | 4 шт. | 29 279,00 |
| ИТОГО | | | 526 421,00 |

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 -) | -26 720,38 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) | 116 774,40 руб. |
| Стоимость фактически выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД в 2022 году | 526 421,00 руб. |
| Остаток на 31.12.2022 (резерв + / перерасход -) | -436 366,98 руб. |

20.03.2023

Директор
ООО УК «Консоль-Сервис»



И.Х. Мазитов