

Отчет
ООО Управляющая компания «Консоль-Сервис»
об исполнении условий Договора управления дома №40г
по улице Нахимова г.Смоленска за 2022 год

Основные характеристики дома №40г по улице Нахимова, г. Смоленска.

Год постройки – 2015 г.

Число этажей – 10

Число подъездов – 5

Общая полезная площадь дома – 14 052,70 м², из них:

- площадь жилых помещений – 13 642,90 м²

- нежилых помещений – 4 079,30 м²

Площадь мест общего пользования – 3 508,36 м²

в том числе площадь чердаков, подвалов (при наличии) – 892,10 м²

Плата за содержание и ремонт в 2022 году: с 01.01.2022 по 31.12.2022 – 16,70 руб. за 1 кв.м. (на основании Протокола общего собрания собственников помещений №1 от 24.12.2018)

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

Задолженность собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества на 01.01.2022г.	616 860,25 руб.
Начислено собственникам и пользователям помещений (жилых и нежилых) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в 2022 году	2 816 161,08 руб.
Получено от собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в 2022 году	2 572 186,62 руб.
Задолженность собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества на 31.12.2022г.	475 400,56 руб.

Расчеты за коммунальные услуги в МКД:

Холодное водоснабжение, водоотведение

Задолженность собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение на 01.01.2022г.	37 010,05 руб.
Начислено собственникам и пользователям помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение в 2022 году	757 111,01 руб.
Получено от собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение в 2022 году	789 612,99 руб.
Задолженность собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за	4 508,07 руб.

коммунальную услугу холодное водоснабжение, водоотведение на 31.12.2022г.	
---	--

Электроснабжение

Задолженность собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу электроснабжение на 01.01.2022г.	298 749,04 руб.
Начислено собственникам и пользователям помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу электроснабжение в 2022 году	1 599 700,43 руб.
Получено от собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу электроснабжение в 2022 году	1 644 090,28 руб.
Задолженность собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу электроснабжение на 31.12.2022г.	254 359,19 руб.

Обращение с ТКО

Задолженность собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу обращение с ТКО 01.01.2022г.	153 078,87 руб.
Начислено собственникам и пользователям помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу обращение с ТКО в 2022 году	428 596,94 руб.
Получено от собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу обращение с ТКО в 2022 году	581 675,81 руб.
Задолженность собственников и пользователей помещений (жилых и нежилых) за коммунальную услугу обращение с ТКО на 31.12.2022г..	0,00 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 свежеснежавшего 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 свежеснежавшего 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. Засыры 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 168 заявок (заявлений) по вопросам содержания и ремонта общего

имущества МКД. Было выполнено 165 заявок (заявлений), 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.	472 170,72
1.1.	Расходы на содержание административно-управленческого персонала	269 811,84
1.2.	Расходы по расчету, приему и учету платежей населения(прием платежей населения банками, почтой России, услуги по начислению, учету и сбору платежей)	202 358,88
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, в т.ч.	2 288 459,56
2.1.	Содержание мест общего пользования	441 816,89
2.2.	Содержание придомовой территории	430 012,62
2.3.	Прочие услуги по содержанию общего имущества (прочистка вентканалов, дератизация и дезинсекция техподполий, благоустройство территории, обслуживание приборов учета, прочие услуги)	151 769,16
2.4.	Техническое обслуживание и текущий ремонт газового оборудования	89 375,17
2.5.	Работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов	168 632,40
2.6.	Техническое обслуживание лифтового хозяйства	421 581,00
2.7.	Техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества	305 311,05
	в т.ч. текущий ремонт общего имущества МКД	281 734,00
Итого		2 760 630,28

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.)
02.06.2022	Установка электро привода на уличные ворота	1 шт.	49 085,00
10.07.2022	Ремонт фасада и цоколя , изготовление и установка забора, ремонт беседки, нанесение разметки парковочных мест	575 кв.м., 18м., 22,5 кв.м., 600п.м.	232 649,00
ИТОГО			281 734,00

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 -)	-524 773,40 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)	337 264,80 руб.
Стоимость фактически выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД в 2022 году	281 734,00 руб.
Остаток на 31.12.2022 (резерв + / перерасход -)	-469 242,60 руб.

20.03.2023

Директор

ООО УК «Консоль-Сервис»



И.Х. Мазитов