

ООО УК «Качество жизни»

Отчет о выполнении договора управления перед собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу:
294007, Калужская область, г. Обнинск, улица Поленова, дом 10 за 2018 г.

Место нахождения управляющей организации: Калужская область, г. Обнинск, улица Поленова, дом 10

Наименование должности руководителя управляющей организации

Директор Лапин Александр Владимирович

Дата: «21» марта 2018 года.

Контактное лицо: директор Лапин Александр Владимирович,

Телефон: 8(48438)3-13-55

Адрес электронной почты: info@uk-kachestvozhizni.ru

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации
uk-kachestvozhizni.ru, dom.gosuslugi.ru

Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве юридического лица / индивидуального предпринимателя.

ИНН /КПП 4003036147/400301001, ОГРН 1154025000755

Раздел I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Калужская область, город Обнинск, улица Поленова, дом 10

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (40:27:030401:1095).

3. Серия, тип постройки М464-10-У1М РБ .

4. Год постройки 2017.

5. Количество этажей 11, в том числе подземный этаж.

6. Площадь здания 14209,2 кв.м.

7. Жилые помещения: общая площадь квартир-10674,5 кв. м.

8. Количество квартир 216.

9. Количество нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 1 шт.

10. Строительный объем 50085 куб. м.

Площадь здания – 14209.2 кв. м, из нее:

а) жилые помещения: общая площадь квартир – 10674.5 кв. м.; в том числе: жилая – 5872.4 кв. м.;

б) площадь мест общего пользования – 2251.3 кв. м.

в) площадь техподполья, подвала – 1283.4 кв.м, в том числе: площадь техподполья – 1204.9 кв. м.; площадь нежилых помещений – 78.5 кв. м.

Площадь лоджий, балконов и пр. – 901.5 кв. м.

Площадь погребов – 74.7 кв. м.

Количество квартир – 216

12. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины, подступнки) 2399,6 кв. м.

Раздел II. Техническое состояние многоквартирного дома

№	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, отделка и пр.)	Техническое состояние	% износа
1	Фундамент, цоколь	Ленточный из сборного железобетонных подушек и сборного ж/б блоков	хорошее	Не установлен
2	Наружные стены	Трехслойные железобетонные панели	хорошее	Не установлен
3	Внутренние стены	Сборные железобетонные панели	хорошее	Не установлен
4	Крыльцо, лестница	Железобетонные изделия	хорошее	Не установлен

5	Балконы	Железобетонные изделия и алюминиевые окна	хорошее	Не установлен
6	Перекрытия	Железобетонные панели	хорошее	Не установлен
7	Крыша, кровля	Плоская, с внутренним водостоком, мягкая- покрытие марки РКК-400-3,5 и РПП-300-5,0	хорошее	Не установлен
8	Полы	Керамзитобетонная плита перекрытия	хорошее	Не установлен
9	Проемы		хорошее	Не установлен
10	Окна	Пластиковые стеклопакеты	хорошее	Не установлен
11	Двери	Входные наружные-металлические утепленные, внутриквартирные – деревянные щитовые.	хорошее	Не установлен
12	Отделка внутренняя	Внутренняя отделка квартир не предусмотрена, места общего пользования -покрытие полов из плитки керамической, окраска стен и потолков краской водоземлюсионной водостойкой	хорошее	Не установлен
13	Отделка наружная	Окраска железобетонных панелей атмосферостойкими красками	хорошее	Не установлен
14	Холодное водоснабжение	да	хорошее	Не установлен
15	Горячее водоснабжение	да	хорошее	Не установлен
16	Отопление	да	хорошее	Не установлен
17	Водоотведение	да	хорошее	Не установлен
18	Газоснабжение	нет	нет	Не установлен
19	Электроснабжение	да	хорошее	Не установлен
20	Мусоропровод	да	хорошее	Не установлен
21	Лифт	3 шт.	хорошее	Не установлен
22	Вентиляция	Внутренняя естественная	хорошее	Не установлен
23	Иные элементы (при наличии)			Не установлен

Раздел III. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период (рублей)

	Долг на 01.01.18	Начислено	Оплачено	Долг на 31.12.18
Вывоз ТБО	27 344,00	242 983,72	235 988,30	34 339,42
Горячая вода	3 001,00	474 226,85	477 223,56	4,29
Канализация	1 011,00	122 912,60	110 929,29	12 994,31
Содержание жилья ОДН	25 858,00	255 263,77	244 828,60	36 293,17
Отопление	157 158,00	1 060 237,45	1 031 069,36	186 326,09
Охрана	86 222,00	864 620,68	856 285,58	94 557,10
Пользование лифтом	34 017,00	329 453,04	315 779,44	47 690,60

Содержание жилья	268 064,00	2 940 221,86	2 796 120,70	412 165,16
Содержание ИТП	9 662,00	93 939,63	89 319,15	14 282,48
Теплоснабжение МОП	46 075,00	435 111,61	399 636,59	81 550,02
Холодная вода для нужд ГВС	1 000,00	49 977,13	49 186,38	1 790,75
Холодная вода	40,00	81 334,63	72 622,22	8 752,41
Электроснабжение	17 127,00	397 496,76	328 377,62	86 246,14
Итого	676 579,00	7 347 779,73	7 007 366,79	1 016 991,94

2. Сведения о выполненных работах /оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за 2018 год:

№ п/п	Наименование работы / услуги	Средства, затраченные на мероприятия	Содержание мероприятия
1	Санитарное содержание помещений МОП	349 696,62	Влажное подметание лестничных площадок, мытье лестничных площадок, мытье полов кабины лифта, мытье окон, инвентарь и т.д.
2	Техническое обслуживание	913 310,22	Проведение технических осмотров, устранение неисправностей, смена перегоревших лампочек, промывка системы отопления и т.д.
3	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	722 450,2	Подметание территории, очистка от наледи, сдвигание свежеснеженного снега в дни сильного снегопада, инвентарь, посыпка пескосмесью. Подметание территории, уборка и стрижка газонов, уборка контейнерной площадки, уборка детской площадки.
4	Управление многоквартирным домом	750 630,84	Руководство деятельностью управляющей компании, работа с ресурсоснабжающими предприятиями при заключении договоров, выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги, принятие мер по взысканию задолженности, осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы), Заключение договоров на управление общим имуществом с собственниками жилых помещений многоквартирного дома, рассмотрение и подготовка ответов на обращения потребителей ЖКУ по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием, Организация первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства, ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства, обучение персонала, страхование лифтов, услуги банка, интернет, Сбис+, расходных материалов, уплата налогов и страховых взносов.
5	Услуги ОИРЦ	192141	Услуги ОИРЦ
	Итого	2928228,84	

3. Целевые сборы

3.1. Целевой сбор содержание общего имущества, руб.

- израсходовано – 6177,68 (счетчик ХВС)

- остаток -0

3.2. Целевой сбор за вывоз крупногабаритный мусор, руб.

- остаток на начало года -57 299,00

- оплачено собственниками в 2018 году – 111209,98

- использовано на вывоз ТКО-144247,00

- остаток 24261,98

4. Взносы на текущий ремонт, руб.:

Оплачено собственниками-0

Израсходованно-0

Остаток на конец года-0

5. Количество ресурсов, поставленных для предоставления коммунальных услуг МКД:

ОДПУ	Показание на 24.12.2017	Показание на 24.12.2018	Расход по ОДПУ за 2018 год
1	2	3	4
Холодная вода	256	8123	7867
Тепло	320,742	1464,369	1143,627
Электроснабжение МОП	4937	12355	7418
Электроэнергия лифт	7192	28769	21577
Электроснабжение квартир	11329	138240	126911

6. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора
1.	Холодная вода	МП "ВОДОКАНАЛ"	№1759 от 25.10.2017
2.	Холодная вода для нужд ГВС		
3.	Водоотведение		
4.	Отопление	ПАО "КАЛУЖСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ"	№4363 от 11.10.2017
5.	Горячее водоотведение		
6.	Электроснабжение	ПАО «Калужская сбытовая компания»	№80053702 от 01.11.2017

7. Сторонние организации, привлеченные для эксплуатации МКД:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование Подрядчика/исполнителя	Реквизиты договора
1	Обслуживание ИТП	ИП Филиппов Михаил Иванович	№48-03/18 от 01.02.2018
2	Обслуживание лифтов	ООО "РУСЛИФТ-ОБНИНСК"	№74/08-17 от 01.09.2017
3	Обслуживание ОИРЦ	ООО «ОИРЦ»	№ 13/2017 от 02.10.2017
4	Охрана	ООО ЧОП "ЗАСЛОН"	№02/17 от 18.08.2017
5	Вывоз мусора	ООО «Спецавтохозяйство Обнинск»	№ Ф-10/18 от 28.12.2017
6	Система контроля управления доступа	ИП Пасынков Сергей Георгиевич ИП Емельянов Андрей Николаевич	№09-2017-Об-Ип-О от 20.11.2017 №01-06_1 от 01.06.2017

8. Расчеты Управляющей компании с ресурсоснабжающими организациями составляет:

Наименование ресурсоснабжающей организации	Сведения о расчетах управляющей компании с ресурсоснабжающими организациями за 2018 год			
	Долг на начало года	Начислено	Оплачено	Долг на конец года
МП "ВОДОКАНАЛ"	0,00	287 611,88	250 970,90	36 640,98
ПАО «КСК» (Тепло)	205 963,55	1 944 765,97	1 909 734,29	240 995,23
ПАО «КСК» (Электроэнергия)	16 617,00	508 512,01	433 766,14	91 362,87

9. Сведения о предпринятых за отчетный период мерах, направленных на снижение стоимости выполняемых работ/оказываемых услуг с указанием сведений о достигнутом эффекте:

№ п/п	Наименование предпринятой меры	Средства, затраченные на мероприятия	Достигнутый эффект
1-	Заключен договор с ООО «Спецавтохозяйство Обнинск»	-	1.Раздельный сбор мусора.

10. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на подготовку общего имущества собственников помещений к сезонной эксплуатации:

Основные мероприятия	Срок исполнения
Замена предохранительных клапанов в котельных.	Май

Проведение гидропневматической промывки систем отопления	Июнь-август
Гидравлические испытания систем отопления	Июль-сентябрь
Промывка систем водоснабжения, чистка фильтров холодной и горячей воды, промывка теплообменников в котельных, ИТП.	Июль
Контроль за проведением работ по техническому обслуживанию лифтов, котельной, ИТП, ХВС, ГВС, систем отопления.	Август
Обслуживание инженерных систем водоснабжения.	Июнь-декабрь
Утепление оконных и дверных проемов МОП домов	Сентябрь
Проверка техники предназначенной для уборки газонов.	Май
Замена светильников МОП	Постоянно
Проверка работы аварийного освещения	Май
Установка УЗМ УХЛ 4 реле контроля однофазного переменного напряжения.	Май
Замена ламп и светильников МОП	По мере перегорания
Комплексная подготовка, проверка средств пожаротушения и сигнализации	Июнь-август
Переключение ливневой канализации в зимний режим работы	Сентябрь
Осмотр бытовой канализации	Июль-август

11. Сведения о проведенных управляющей организацией контрольных мероприятий, осуществленных с целью проверки состояния общего имущества:

Наименование (виды) работ и услуг	Периодичность выполнения работ
1. Расходы на содержание аппарата управления:	
Создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан	Постоянно
Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	Постоянно
Решение вопросов пользования общим имуществом	Постоянно
Ведение бухгалтерской и иной документации	Постоянно
Прием, хранение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, в порядке установленном Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)	Постоянно
Заключение договоров, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	Постоянно
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	Постоянно
Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	Постоянно

Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ	Постоянно
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	Постоянно
Коммунальные услуги	Постоянно
2. Расходы на ведение расчетов с жителями (квитанции, платежи):	
Банковские услуги	Постоянно
Услуги Областного Информационного Расчетного Центра Калужской области	Постоянно
3. Текущий ремонт - отсутствует.	
4. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого здания:	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей до 3 этажа	5 раз в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа	2 раза в неделю
Мытье пола лестничных клеток выше 3 этажа	2 раза в месяц
Мытье пола лестничных клеток ниже 3 этажа	5 раз в неделю
Влажное подметание помещений общего пользования выше 3 этажа	1 раз в неделю
Влажное подметание и мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей в помещениях общего пользования, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Влажная протирка стен, дверей тамбурных, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раз в месяц
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в неделю
Влажная протирка входных дверей входной группы	5 раз в неделю
Мытье окон	2 раза в год
Дезинфекция и дератизация	1 раз в год
5. Техническое обслуживание внутридомовых водопроводных, канализационных, тепловых и вентиляционных систем:	
Подготовка к весенне-летнему сезону	1 раз в год
Подготовка к осенне-зимнему сезону (ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления)	1 раз в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры	2 раза в год
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	2 раза в год
Техническое обслуживание системы вентиляции, определение работоспособности оборудования	1 раз в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу МКД	2 раза в год
6. Содержание электрических сетей:	
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	4 раза в год
Контроль состояния и восстановление исправности элементов водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год

Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистки клемм и соединений в распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раза в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	4 раза в год
7. Организация сбора и вывоза ТКО	По мере необходимости
8. Уборка придомовой территории:	
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
Уборка мусора с газона	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	раз в 2 часа во время снегопада
Посыпка территории противогололёдными составами	1 раз в двое суток
Уборка отмостков	1 раз в неделю
Уборка приямков	1 раз в месяц
Очистка и окраска детских и спортивной площадок и элементов благоустройства	1 раз в год
Ликвидация наледи	1 раз в двое суток
9. Механизированная уборка прилегающей территории:	
Полив и мойка проезжей части и тротуаров	По мере необходимости
Сбор снега и очищение от наледи проезжей части и стоянки автомашин, складирование снега в специальных местах, а также погрузка снега в контейнера и вывоз с территории.	По мере необходимости
10. Уход за газонами и зелеными насаждениями:	
Полив газонов	По мере необходимости
Стрижка газонов	2 раза в месяц
Подрезка деревьев и кустов	2 раза в год
Подкормка растений и газонов	2 раза в год
Покраска деревьев	1 раз в год
11. Выполнения контроля по надлежащему содержанию фасада и стен многоквартирного дома, крыш, лестниц и иных услуг. А так же выполнение иных работ, по надлежащему содержанию общего имущества дома, предусмотренных действующим законодательством:	
Проверка технического состояния видимых частей конструкций	Постоянно
Выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	Постоянно
Обслуживание системы доступа и видеонаблюдения	Постоянно
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, дренажной систем и дворовой канализации	По мере необходимости
Снятие показаний ИПУ и ОДПУ	1 раз в месяц
Техническое обслуживание ОДПУ	2 раза в год

12. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

В доме изначально установлены общедомовые приборы учета в количестве 7 штук:

Холодной воды-1 штука

Электроэнергии-5 штук

Тепло -1 штука.

Квартиры оборудованы индивидуальными приборами учета ГВС, ХВС, электроэнергии, тепловой энергии.

13. Сведения о ведении и хранении технической документации на многоквартирный дом:

№ п/п	Наименование документа
1	Вся техническая документация ведется и хранится в управляющей компании.

14. Сведения о предоставлении собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов о деятельности управляющей организации:

№ п/п	Вид отчета	Дата составления	Способ предоставления собственникам	Дата предоставления
-	Ежегодный отчет УК перед собственниками МКД о расходах на содержание МКД.	31.12.2018	Отчет передан председателю МКД, на сайте ООО УК «Качество жизни»- www.info@uk-kachestvozhizni.ru .	20.03.2019

Раздел IV. Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период:

№ п/п	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (ст. КоАП РФ)	Мероприятия, направленные на устранение нарушения
-	-	Не привлекалась	-

2. Сведения о заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме за отчетный период и принятых управляющей организацией мерах реагирования:

№ п/п	Вид	Дата поступления	Содержание	Принятые меры реагирования
1.	Звонки, заявки	-	Аварийные ситуации	Устраняются в кратчайшее время.
2.	Работа с населением, в т.ч. рассмотрение заявлений, обращений, жалоб, выполнение диспетчерских функций по приему заявок от собственников	Стандартные рабочие ситуации		Рассмотрение, устранение проблемы собственными средствами; при необходимости делается запрос, заявка, отслеживается устранение проблемы и т.д.

Директор ООО УК «Качество жизни»

А.В. Лапин



