

Отчет управляющей компании ООО "УК ЭДАЗИ" о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, г.Выборг, ул.Гагарина д.37

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период 2022 год.
 1.2. Управляющая компания ООО "УК ЭДАЗИ"
 1.2.1 Лицензия 047000635 от 21.06.2021г
 1.3. Основание управления МКД: Договор управления ЭВ004 от 01.02.2022г, Решение общего собрания собственников от 06.02.2022г.; Решение Комитета Государственного жилищного контроля и надзора Ленинградской области
 Дата составления 09.02.2023
 Дата начала отчетного периода(начала управления) 01.05.2022
 Дата окончания отчетного периода 31.12.2022

2. Отчет о финансовых поступлениях в отчетном периоде.

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Информация
1.1.	Авансовые платежи потребителей на начало периода	руб.	0,00 Р
1.2.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	руб.	0,00 Р
1.3.	Задолженность потребителей на начало периода	руб.	0,00 Р
1.4.	Начисленно за услуги(работы) по содержанию и текущему ремонту в отчетном периоде	руб.	1 682 318,69 Р
1.5.	Получено денежных средств от собственников в отчетном периоде	руб.	1 392 507,04 Р
1.6.	Целевых взносов от собственников помещений	руб.	0,00 Р
1.7.	Денежные средства от пользования общим имуществом	руб.	0,00 Р
1.8.	Авансовые платежи потребителей на конец периода	руб.	0,00 Р
1.9.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)	руб.	0,00 Р
1.10.	Задолженность потребителей на конец периода	руб.	289 811,65 Р

3. Выполненные работы и понесенные затраты.

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Сумма
1.1.	Содержание жилья,включая аварийное обслуживание	руб.	423 000,00 Р
1.2.	Текущий ремонт	руб.	299 202,00 Р
1.3.	Уборка и санитарная очистка земельного участка	руб.	163 000,00 Р
1.4.	Уборка подъездов	руб.	102 000,00 Р
1.5.	Дезинсекция и дератизация	руб.	18 300,00 Р
1.6.	Обслуживание домофонов	руб.	45 600,00 Р
1.7.	Обслуживание ВДГО	руб.	15 650,00 Р
1.8.	Услуги по управлению многоквартирным домом	руб.	342 854,00 Р
1.9.	Комплексные мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону	руб.	45 000,00 Р
1.10.	Проведение комплекса электроизмерений	руб.	20 000,00 Р
1.11.	Поверка вентканалов	руб.	19 600,00 Р
1.12.	Диагностирование системы газоснабжения	руб.	32 630,00 Р
1.13.	Электроэнергия СОИ (ОДН)	руб.	43 956,00 Р
1.14.	ГВС СОИ (ОДН)	руб.	27 714,00 Р
1.15.	ХВС СОИ (ОДН)	руб.	7 042,00 Р
1.16.	Услуги по начислению платежей (ЕИРЦ ЛО)	руб.	31 291,00 Р
1.17.	Услуги по ведению паспортного стола (ЕИРЦ ЛО)	руб.	23 330,00 Р
1.18.	Расчетно кассовое обслуживание ПАО Сбербанк	руб.	24 655,00 Р
	ИТОГО	руб.	1 684 824,00 Р

4. Проведенные работы текущего ремонта

№ п/п	Виды работ	Ед. изм.	Объем	Стоимость	Период
1.1.	Герметизация и уплотнение межпанельных швов	пог.м.	225	146250	2 квартал 2022г.
1.2.	Устранение протечек в отдельных местах на кровле	кв.м	56	84000	2-3 квартал 2022г.
1.3.	Замена ламп освещения	шт.	12	1320	2-4 квартал 2022г.
1.4.	Восстановление щита под слаботочной элеткрической нишей	шт.	1	1032	2 квартал 2022г.
1.5.	Замена участка стояка от запорной арматуры. Вскрытие перекрытий. Замена участков разводки. В кв. 38	пог.м.	10	17300	2 квартал 2022г.
1.6.	Замена вводного выключателя	шт.	1	1100	3 квартал 2022г.

1.7.	Спил деревьев	шт.	5	8000	2 квартал 2022г.
1.8.	Замена участка фановой трубы	пог.м.	10	32000	2 квартал 2022г.
1.9.	Замена подводки между квартирами 11,13	пог.м.	3	5700	2 квартал 2022г.
1.10.	Установка крана для полива растений с подводкой	шт.	2	2500	2 квартал 2022г.

5. Отчет о выполненных заявках

№ п/п	Виды заявок	Количество
1.1.	Всего поступило заявок	148
1.2.	в т.ч. аварийных	13
1.3.	Включены в план текущего ремонта	17
1.3.	Выполнено	133

6. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их выполнения и оказания, а также размер их финансирования (в соответствии с Пост. Правительства от 3 апреля 2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Пост.Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ, услуг
1	2	3
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
	Проведение технических осмотров строительных конструкций и конструктивных элементов МКД	2 раза в год
	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2 раза в год
	Технический осмотр кровли <i>категорийность по материалу кровельного покрытия:</i> - мягкая кровля	2 раза в год
1.1.	Технический осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2 раза в год
	Технический осмотр перекрытий, пола, стен - перекрытия - стены - полы	2 раза в год
	Технический осмотр внутренней и наружной штукатурки, облицовки стен	2 раза в год
	Технический осмотр внутренней и наружной окраски	2 раза в год
1.2.	Содержание организованного водоотвода - <i>технический осмотр организованного водоотвода</i> - <i>прочистка водоприемных воронок внутреннего и наружного водостока от загрязнения</i> - <i>укрепление водосточных труб, колен и воронок</i>	1 раз в год
1.3.	Укрепление и ремонт конструктивных элементов МКД, в том числе при подготовке к сезонной эксплуатации - <i>замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования</i> - <i>ремонт и укрепление входных дверей и окон в помещениях общего пользования</i> - <i>проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий</i> - <i>ремонт просевшей отмостки</i> - <i>осушение подвалов</i>	1 раз в год по мере необходимости
1.4.	Устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта строительных конструкций жилых домов (восстановительные работы) <i>Кровля (протечки в отдельных местах кровли; повреждения системы организованного водоотвода)</i> <i>чунноаменты, стены (устранение повреждений фундамента, восстановление (ремонт) отмостки, утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением; неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами, ремонт межпанельных швов). Фасад здания (ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей, ремонт эдадних фасадов по камню и бетону)</i> <i>Цоколь. Ремонт штукатурки цоколя по камню и бетону.</i>	по мере необходимости
	<i>Балконы. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, элементов металлических ограждений на балконах, контроль состояния и восстановление отдельных элементов</i> <i>Оконные и дверные заполнения (разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, дверные заполнения, восстановление пожарных люков)</i> <i>Внутренняя и наружная отделка (отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению; нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами)</i>	по мере необходимости

	<p>Входная группа (крыльцо, козырек: ремонт поверхностей)</p> <p>Полы (ремонт отдельных участков бетонных полов)</p> <p>Изготовление, установка и ремонт дверей выходов на чердак, кровлю, подвальные помещения</p>	
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1.	<p>Содержание систем вентиляции и дымоудаления</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка наличия тяги в вентиляционных каналах - проверка исправности канализационных вытяжек - утепление и прочистка дымовентиляционных каналов 	<p>3 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p>
2.2.	<p>Содержание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах</p>	
-	<p>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей в системах центрального отопления</p> <p><i>Осмотр системы центрального отопления внутри помещений: проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры</i></p> <p><i>Осмотр системы центрального отопления подвальных помещений: проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры, проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода, теплоизоляции</i></p> <p><i>Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях - регулировка и набивка сальников - мелкий ремонт теплоизоляции - очистка от накипи запорной арматуры - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудов, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек - замена участков труб до 2м, регулировка запорной арматуры - ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках и др. <p><i>Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</i></p>	<p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>общие осмотры 2 раза в год; частичные осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости</p>
-	<p>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации</p> <p><u>Холодное водоснабжение</u></p> <p><i>Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно-технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов</i></p> <p><i>Устранение незначительных неисправностей:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранов в технических подпольях - уплотнение сгонов - замена участков труб до 2м, регулировка запорной арматуры 	<p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p>

	<p>- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках и др.</p> <p>Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</p>	<p>снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости</p>
	<p><u>Горячее водоснабжение</u></p> <p>Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно-технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов</p> <p>Устранение незначительных неисправностей:</p> <p>- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляльных кранов в технических подпольях</p> <p>- уплотнение сгонов</p> <p>- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках и др.</p> <p>Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</p>	<p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>снятие показаний ежемесячно.</p>
	<p><u>Водоотведение</u></p> <p>Проверка состояния креплений на магистральных трубопроводах, раструбов канализационных труб и пр.</p> <p>Устранение незначительных неисправностей:</p> <p>- замена участков трубопроводов</p> <p>- очистка канализационной сети (до границы дома) и др.</p>	<p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
2.3.	<p>Содержание систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение): расконсервация, консервация и ремонт (минимальный объем), регулировка, промывка, испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения при подготовке к сезонной эксплуатации</p>	<p>1 раз в год</p>
2.4.	<p>Проведение технического обслуживания и устранение незначительных неисправностей водоподогревателя (бойлер)</p>	<p>техническое обслуживание 2 раза в год</p>
2.5.	<p>Содержание электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД:</p>	
-	<p>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электрооборудования</p> <p>- проверка наличия цепи между заземлителями и заземленными элементами</p> <p>- проверка выключателей</p> <p>- проверка защитного автоматического отключения питания</p> <p>- замеры сопротивления изоляции проводов</p>	<p>1 раз в три года</p>
-	<p>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения:</p> <p>Проверка состояния линий электрической сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок</p> <p>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств:</p> <p>- мелкий ремонт электропроводки</p> <p>- смена светильников, выключателей, патронов, автоматов</p> <p>- ремонт групповых щитков на лестничной клетке</p> <p>- ремонт силового предохранительного шкафа</p> <p>- закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов и др.</p>	<p>общие осмотры 2 раза в год, частичные осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости в ходе и по результатам проведения осмотров</p>

	Смена ламп накаливания на лестничных площадках, над входом в подъезд	по мере необходимости
III.	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	
3.1.	Содержание помещений общего пользования	
	Подметание лестничных площадок и маршей МКД	2 раза в месяц (1 раз в 2 недели)
	Мытье лестничных площадок и маршей МКД Обметание пыли с потолков	1 раз в месяц 2 раза в год
	Мытье окон <i>категорийность по доступности выполнения работы:</i> - окна, легкодоступные для работы - окна, труднодоступные для работы	1 раз в год
	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов: - стены, окрашенные масляной краской; - двери общего пользования; - подоконники; - оконные ограждения - чердачные лестницы - перила - отопительные приборы (радиаторы) - почтовые ящики - шкафы для электрощитков - плафоны	1 раз в год 1 раз в год 2 раза в год 2 раза в год 1 раз в год 1 раз в год 2 раза в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год
	Очистка подвальных помещений от мусора. Закрытие подвалов на замки или другие запирающие устройства.	очистка от мусора 2 раза в год, закрытие на замки по мере необходимости
	Очистка кровли от мусора, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек - очистка от мусора <i>категорийность по материалу кровельного покрытия:</i> - кровля мягкая - сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	очистка от мусора 2 раза в год очистка от снега, сбивание сосулек по мере необходимости
3.2.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	<i>В весенне-летний период:</i>	
	Подметание земельного участка: - с усовершенствованным покрытием (асфальтобетонные, брусчатые) - с неусовершенствованным покрытием (щебеночные, булыжные) - территории без покрытий Уборка территории без покрытия (зеленой зоны, газонов) от случайного мусора Выкашивание травы Уборка приямков	3 раза в неделю 3 раза в неделю по мере необходимости (планово 2 раза в сезон) 2 раза в сезон
	Поливка газонов, зеленых насаждений Вырезка сухих веток Омоложение кустарников Валка, обрезка деревьев	по мере необходимости в период с мая по октябрь по мере необходимости
	Протирка указателей	2 раза в год

	Промывка урн	1 раз в месяц
	В осенне-зимний период:	
	Уборка территории домовладения с усовершенствованными покрытиями	подметание территории при отсутствии снегопада: 5 раз в неделю
	Уборка территории домовладения с неусовершенствованными покрытиями	подметание территории при отсутствии снегопада: через 3 суток сдвигка и подметание снега при снегопаде: по мере необходимости
	Уборка территории домовладения без покрытий	подметание территории при отсутствии снегопада: через 3 суток сдвигка и подметание снега при снегопаде: по мере необходимости
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	по мере необходимости
	Круглогодично:	
	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
	Уход за бетонными ступенями и площадками перед входом в подъезд (подметание ступеней и площадок; сметание снега со ступеней и площадок)	В зимний период: при отсутствии снегопада 1 раз в
3.3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения	круглосуточно
3.4.	Дератизация в местах общего пользования	обработка помещений: 2 раза в год
3.5.	Дезинсекция в местах общего пользования	обработка помещений: 2 раза в год
3.6.	Демеркуризация ртутьсодержащих ламп	по мере необходимости
3.7.	Содержание объектов внешнего благоустройства (малых форм)	по мере необходимости, в том числе при подготовке к весенне-летнему сезону
IV	Управление многоквартирным домом	
4.1.	Функции, непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом	постоянно
4.2.	Функции, связанные со сбором, обновлением и хранением информации о собственниках и нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров	постоянно
4.3.	Функции, связанные с организацией начисления, сбора и расчета платежей за жилищно-коммунальные услуги	постоянно

Генеральный директор ООО «УК ЭДАЗИ» /Щедров А.В./

