



Приложение к Приказу № 711 от 30.03.2021
 УТВЕРЖДАЮ
 Директор ООО "Минусинский строитель и М"
 Потокин М В

**Отчет управляющей компании
 о деятельности за отчетный период с 01.01.2021 по 31.12.2021 МКД по адресу: г. Минусинск, ул. Ванеева, 20**

год постройки		2021.
этажность	эт	7
количество квартир	шт	54
общая площадь дома с учетом помещений общего пользования	кв.м	4124,9
общая площадь жилых помещений	кв.м	2954,2
общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общедомового имущества	кв.м	1170,7
в том числе		0
площадь встроенных помещений	кв.м	123
площадь лестничных клеток, коридоров и маршей	кв.м	532,6
площадь подвалов ОИ	кв.м	515,1
площадь земельного участка, входящего в состав общедомового имущества	кв.м	1200
количество заявок на устранение аварийных ситуаций	шт	17
количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания)	шт	14

Доходы	задолженность жителей на 01.01.21	оказано услуг за 2021	оплачено жителями услуг за 2021 год	задолженность жителей по услугам на 31.12.21
по разделу Управление, Содержание и текущий ремонт ОИ население		562437,57	402009,78	160427,79
справочно				
по разделу коммунальные услуги		593131,14	413008,11	180123,03
Прочие жилищные услуги на СОИ: ГВС, ХВС, Электроэнергия, лифт		100124,27	73824,44	26299,83
Итого задолженность населения по всем видам услуг	0,00	1255692,98	888842,33	366850,65

Переходящий остаток денежных средств (+), перерасход (-) на

0

№ п/п	Детализация расходов за 2021 год			
1.	Управление жилищным фондом всего:			57251,44
	в том числе:			
а	Общее руководство. Осуществление контроля качества коммунальных ресурсов		19542,92	
	выбор исполнителей подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций, заключение с ними договоров	по мере необходимости		
	принятие и актирование выполненных работ, исполнения (неисполнения) договорных обязательств	ежемесячно		
	организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами	в рабочие дни		
	прием обращений собственников и организация учета их исполнения	ежедневно		
	взаимодействие с органами власти различных уровней	по мере необходимости		
б	Распечатка показаний общедомовых приборов учета потребляемого коммунального ресурса и передача ресурсоснабжающей организации		5988,49	
в	ортехника (амортизация в доле)		3343,96	
	информационные услуги, отправка отчетности в доле		360,04	
г	обслуживание и охрана кассы в доле		1089,94	
д	Юридические услуги в доле		4445,88	
е	Договоры-поручение. Програмное обеспечение. Абонентское обслуживание программного обеспечения, в том числе ГИС ЖКХ и 1С. Обновление и архивирование баз данных в доле		6040,03	

ж	Услуги кредитных организаций и почты (в том числе и по приему платежей) в доле			6589,87	
и	канцтовары и расходные материалы для оргтехники в доле			2924,65	
к	подготовка и переподготовка кадров			300,04	
л	Минимальный налог, 1% (обязательный налоговый платеж даже при отсутствии прибыли при УСН)			6625,62	
2	Поддержание санитарного состояния лестничных клеток, коридоров и маршей				77045,16
3	Поддержание санитарного состояния дворов: подметание земельного участка в летний период и по				58038,00
4	Прочее содержание и ремонт общедомового имущества всего:				206509,93
	в том числе:				
а	Контроль работоспособности инженерных систем МКД:			17185,79	
	осмотр и проверка целостности ОИ, материально-техническое снабжение ремонтных работ, регулировка и испытание систем центрального отопления, осмотр общедомовых вентиляционных каналов		ежедневно		
	осмотр кровли		2 раза		
	контроль за состоянием ливневой канализации: восстановление целостности труб, изоляция и утепление труб, прочистка лотков и устранение засоров ливневой канализации		2 раза		
	осмотр оголовков вентиляционных шахт и металлических парапетов		2 раза		
	осмотр утепляющего покрытия чердачных перекрытий, вентиляционных шахт		2 раза		
	осмотр конструкций вентиляционных шахт, зонтов над шахтами и дефлекторов		1 раз		
	осмотр подвалов с проверкой продухов и приемков		2 раза		
	осмотр полов в местах общего пользования		1 раз		
	проведение плановых осмотров общего имущества		2 раза		
	проведение внеплановых осмотров общего имущества		72 раза		
	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:				
	осмотр соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам		1 раз		
	осмотр технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:		1 раз		
	признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах бетонными железобетонными и каменными фундаментами;		1 раз		
	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:				
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений		2 раза		
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождения таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями		2 раза		
	осмотр состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них		72 раза		
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		2 раза		
	осмотр и выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушение теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, осмотр и выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам				
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		2 раза		

осмотр и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;				
осмотр и выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, осыпания защитного слоя бетона и оголения арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит				
<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов</i>		2 раза		
осмотр кровли на отсутствие протечек, осмотр молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше				
осмотр несущих элементов конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок, водоприемных воронок внутреннего водостока, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; осмотр окрасочного слоя металлических элементов, осмотр металлических креплений кровель				
<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</i>		1 раз		
осмотр несущих конструкций, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях				
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей отдельных проступей в домах с железобетонными лестницами				
осмотр связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам				
<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</i>		2 раза		
осмотр и выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами,				
контроль состояния информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)				
<i>Осмотр отдельных элементов крылец, козырьков над входами в здание и над балконами</i>		2 раза		
осмотр состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)				
<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</i>		2 раза		
осмотр и выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробами, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения разливных трубопроводов				
<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, осмотр состояния внутренней отделки</i>		2 раза		
<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме</i>		2 раза		
осмотр состояния основания, поверхностного слоя				
<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме</i>		2 раза		
осмотр и проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме				

б	Осмотр средств тушения в домах, проверка целостности при необходимости восстановление запорных устройств на подвалах, мусорокамерах, чердаках, технических помещений, прочих дверей ОИ, осмотр дверных и оконных проемов, распределение и контроль работы рабочих и приборов учета. Работа с жалобами собственников. Расследование, принятие мер в рамках полномочий, подготовка отчетов. Участие в работе комиссий надзорных органов и служб при расследовании жалоб. Участие в проведении мероприятий по контролю надзорных органов. Выдача документов: схем внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения, выкопировок схемы квартиры из техпаспорта многоквартирного дома. Своевременное информирование собственников о технических отключениях на сетях ресурсоснабжающих организаций, влекущих за собой нарушение в подаче коммунальных услуг			29284,59	
	водоотведение СООИ			1039,56	
	ХВС СООИ			5693,44	
	ГВС СООИ			0	
в	Аварийно-диспетчерское обслуживание			13798,44	
г	страхование лифта			680,00	
д	ТО лифтов+диспетчер			97370,00	
е	Начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, распечатка и ежемесячная доставка пользователям помещениями в почтовые ящики квитанций, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, проведение итекущей сверки расчетов, прием жителей по вопросам оплаты жилищно-коммунальных услуг, взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, органами соц.защиты, банками, поставщиками и прочими контрагентами			27916,23	
ж	Прием и обработка заявок собственников в течении рабочего дня. Обмен данными с соц.защитой, банками, ресурсоснабжающими организациями по начислениям и задолженности. Информирование собственников жилых помещений об изменении тарифов на содержание и ремонт ОИ, коммунальные ресурсы в порядке, установленном договором управления. Выдача гражданам расчетных документов, справок, отражение показаний приборов учета. Выдача справок собственникам жилых помещений: о составе семьи, для получения субсидий и льгот, выписка из финансово-лицевого счета, справка о проживании на день. Осуществление первичного приема от граждан документов по регистрации и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовка и передача в органы регистрационного учета предусмотренных учетных документов, ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства. Ведение учета по военнообязанным			20274,88	
5	Ремонт ОИ и материалы (в подвалах, на чердаках, на лестничных клетках)				153272,53
	в том числе:				
а	Устранение неисправностей общедомовых электротехнических устройств в местах общего пользования включая материалы	€		24256,25	
	устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших ламп внутреннего освещения, над входами в подъезд, мелкий ремонт и замена розеток выключателей)		25 раз		
	осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования		1 раз		
	замена стенового и потолочного плафона		3 раза		

	Контроль и регистрация показаний ИПУ с передачей данных учетному работнику		12 раз		
	осмотр и ревизия системы наружного освещения		12 раз		
	замена сгоревших ламп наружного освещения		4 раза		
	планово-предупредительные ремонты поэтажных щитков и электрощитков		3 раза		
	обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета (опломбировка, поверка)		согласно паспорта		
	осмотр силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых сетей, очистка клем и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования		4 раза		
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые, вентиляторы и др), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки		1 раз в три года		
6	Устранение неисправностей в общедомовых системах отопления, водопровода и канализации, включая материалы			32413,79	
	система холодного водоснабжения				
	планово-предупредительные ремонты в жилых помещениях (по заявкам собственников): устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, прочистка фильтров, регулировка смывных бачков, проверка заземления ванны)		14 раз		
	осмотр системы холодного водоснабжения здания		12 раз		
	осмотр и ревизия оборудования повысительных насосных станций		2 раза		
	своевременная регулировка систем автоматического управления повысительных станций		2 раза		
	очистка фильтров на вводе в дом и в индивидуальных тепловых пунктах		4 раза		
	снятие показаний общедомовых приборов учета холодной воды с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию		12 раз		
	ввод в эксплуатацию (опломбировка) узлов учета холодной воды (первичная после поверки)		1 раз в шесть лет		
	устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании, разборка, регулировка кранов, вентиля, задвижек)		2 раза		
	плановая ревизия задвижек холодного водоснабжения		1 раз		
	плановая ревизия вентелей холодного водоснабжения		1 раз		
	уплотнение сгонов		1 раз		
	ремонт аварийных вентелей холодного водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения		2 раза		
	система горячего водоснабжения				
	планово-предупредительные ремонты в жилых помещениях (по заявкам собственников): устранение незначительных неисправностей в системах горячего водоснабжения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, прочистка фильтров)		10 раз		
	осмотр системы горячего водоснабжения здания		12 раз		
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давление, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем		72 раза		
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)		2 раза		
	осмотр оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		12 раз		
	осмотр и ревизия оборудования индивидуальных тепловых пунктов		12 раз		
	своевременная регулировка систем автоматического управления индивидуальных тепловых пунктов		4 раза		
	очистка фильтров на вводе в дом		4 раза		

	устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании, разборка, регулировка кранов, вентилей, задвижек		4 раза		
	ликвидация воздушных пробок в системе горячего водоснабжения		25 раз		
	плановая ревизия задвижек в системе горячего водоснабжения		1 раз в год		
	плановая ревизия вентелей в системе горячего водоснабжения		1 раз в год		
	уплотнение сгонов		1 раз в год		
	ремонт аварийных вентелей горячего водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения		5 раз		
	<u>система водоотведения</u>				
	Планово-предупредительные ремонты в жилых помещениях по заявкам собственников, устранение местных засоров, прочистка канализационной гребенки		5 раз		
	осмотр системы водоотведения здания		12 раз		
	прочистка канализационных сетей, выпусков канализации, устранение местных засоров канализации		3 раза		
	подчеканка канализационных стыков		1 раз		
	проочистка выпусков канализации из многоквартирного дома, канализационных колодцев и сетей до выхода в общую систему канализования		2 раза		
	осмотр, контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока		12 раз		
	<u>система центрального отопления</u>				
	осмотр системы отопления здания		12 раз		
	осмотр и ревизия индивидуальных тепловых пунктов со снятием параметров		48 раз		
	своевременная регулировка индивидуальных тепловых пунктов		4 раза		
	очистка фильтров на вводе в дом		4 раза		
	снятие показаний общедомовых приборов учета теплотенергии с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию		12 раз		
	устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании, разборка, регулировка кранов, вентилей, задвижек		14 раз		
	ликвидация воздушных пробок в системе отопления		25 раз		
	плановая ревизия задвижек в системе отопления		1 раз		
	плановая ревизия вентилей в системе отопления		1 раз		
	уплотнение сгонов		1 раз		
	ремонт аварийных вентилей, устранение мелких неисправностей системы отопления		3 раза		
	смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления		1 раз		
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме		12 раз		
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давление, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления		72 раза		
в	Материальные расходы на текущий ремонт			45546,88	
	в том числе:				
		38246,88			
	установка почтовых ящиков, подбор ключей	€	28505,02		
	ремонт системы водоснабжения (на открытую)		13872,71		
	моющие, СИЗ		1416,34		
	таблички		412,00		
	ремонт двери		608,82		
	траво-смесь		519,00		
	моющие+СИЗ материалы		212,99		
д	Оплата работ по ремонту общедомового имущества, в том числе находящегося на придомовой территории с материалами			18558,24	

е	услуги по промывке системы отопления			2600,00	
	очистка двара от снега с привлечением спецтехники			1000,00	
	очистка крыш от снега с привлечением верхолазов			4675,00	
	скашивание травы			3196,14	
ж	приспособления СИЗ в доле			4593,79	
з	благоустройство придомовой территории в доле			1013,38	
и	вывоз крупного мусора			4720,62	
4	Ремонт фасада				
5	Ремонт подъездов			10698,44	
6	Итого расходы за год 2021				552117,06
7	Начислено собственникам ЖУ за год 2021				662561,84
8	Переходящий остаток средств (+) или перерасход (-) на 31.12.2021				110444,78

