

Приложение к Приказу № 711 от 30.03.2021

Директор ООО "Минусинский строитель и М" Потокин М В



**Отчет управляющей компании
о деятельности за отчетный период с 01.01.2022 по 31.12.2022 МКД по адресу:
г. Минусинск, ул. Вокзальная 18а/4**

год постройки		05.02.2011
этажность	ЭТ	2
количество квартир	ШТ	16
общая площадь дома с учетом помещений общего пользования	кв.м	1220,2
общая площадь жилых помещений	кв.м	698,6
общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общедомового имущества	кв.м	521,6
в том числе		0
площадь встроенных помещений	кв.м	0
площадь лестничных клеток, коридоров и маршей	кв.м	113,2
площадь подвалов ОИ	кв.м	408,4
площадь земельного участка, входящего в состав общедомового имущества	кв.м	723
количество заявок на устранение аварийных ситуаций	ШТ	3
количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания)	ШТ	3

Доходы	задолженность жителей на 01.01.22	оказано услуг за 2022	оплачено жителями услуг за 2022 год	задолженность жителей по услугам на 31.12.22
по делу Управление, Содержание и текущий ремонт ОИ население	44255,57	151159,62	144065,28	51349,91
справочно				
по делу коммунальные услуги	60934,58	109199,15	106247,87	63885,86
Прочие жилищные услуги на СОИ:ГВС,ХВС,Электроэнергия, лифт	277,99	5473,93	4398,96	1352,96
Итого задолженность населения по всем видам услуг	105468,14	265832,70	254712,11	116588,73

Переходящий остаток денежных средств (+), перерасход (-) на 01.01.2021 года, руб

-143053,96

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год	периодичность (количество)	всего	распределяем ый	на 1 м2 в месяц
1.	Управление жилищным фондом всего:				
	в том числе:		16482,00	16934,06	2,02
а	Общее руководство. Осуществление контроля качества коммунальных ресурсов		7963,01		
	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 личным уровнем	по мере необходимости			
б	Распечатка показаний общедомовых приборов учета потребляемого коммунального ресурса и передача ресурсоснабжающей организации		208,38		
в	оргтехника (амортизация в доле)		101,06		
	информационные услуги, отправка отчетности в доле		53,52		
г	обслуживание и охрана кассы в доле		237,83		
д	Юридические услуги в доле		1864,2		
е	Договоры-поручение. Програмное обеспечение.		3578,49		
ж	Услуги кредитных организаций и почты (в том числе и по приему платежей) в доле		660,52		
и	канцтовары и расходные материалы для оргтехники в доле		141,46		
к	подготовка и переподготовка кадров, охрана труда, страхование		107,19		
л	Минимальный налог, 1% (обязательный налоговый платеж даже при отсутствии прибыли при УСНО)		1566,34		
	СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД				

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год				на 1 м2 в месяц
2	Поддержание санитарного состояния лестничных клеток, коридоров и маршей	периодичность (количество)		71011,96	8,47
	влажное подметание лестничных площадок и маршей	3	в неделю		
	мытьё лестничных площадок и маршей	3-4	в месяц		
	обметание пыли с потолков	1	в год		
	влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных	1	в год		
	влажная протирка оконных решеток	1	в год		
	влажная протирка чердачных лестниц, шкафов электросчетчиков, почтовых ящиков	1	в год		
	влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1	в год		
	мытьё окон	2	в год		
3	Поддержание санитарного состояния дворов: подметание земельного участка в летний период и по	периодичность (количество)		50914,88	6,07
	уборка площадки перед входом в подъезд	5	в неделю		
	очистка урн от мусора	1	в сутки		
	контроль вывоза ТКО, уборка контейнеров, уборка мусора после вывоза ТКО		ежедневно		
	дополнительно лето:				
	подметание участка	5	в неделю		
	дополнительно зима:				
	ликвидация скользкости, нанесение противоскользящих веществ на поверхности		по мере необходимости		
	сдвигка и подметание снега		по мере необходимости		
4	Прочее содержание и ремонт общедомового имущества всего:			27331,86	3,26
	в том числе:				
а	Контроль работоспособности инженерных систем МКД:			8261,33	0,99
	осмотр и проверка целостности ОИ, материально-техническое снабжение ремонтных работ, регулировка и испытание систем центрального отопления, осмотр общедомовых вентиляционных каналов	=0,35* $S_{\text{дома}}$ *1 2	ежедневно		
	осмотр кровли	2			
	контроль за состоянием ливневой канализации: восстановление целостности труб, изоляция и утепление труб, прочистка лотков и устранение засоров ливневой канализации	2			
	осмотр оголовков вентиляционных шахт и металлических парапетов	2			
	осмотр утепляющего покрытия чердачных перекрытий, вентиляционных шахт	2			
	осмотр конструкций вентиляционных шахт, зонтов над шахтами и дефлекторов	1			
	осмотр подвалов с проверкой продухов и прямиков	2			
	осмотр полов в местах общего пользования	1			
	проведение плановых осмотров общего имущества	2			
	проведение внеплановых осмотров общего имущества	36			
	<i>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</i>				
	осмотр соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	1			
	осмотр технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	1			
	признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах бетонными железобетонными и каменными фундаментами;	1			
	<i>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</i>				
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2			
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямиков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождения таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2			
	осмотр состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	36			
	<i>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</i>	2			
	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				

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год				на 1 м2 в месяц
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	2			
	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, ослоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит				
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	2			
	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				
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	1			
	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 в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами				
	осмотр связи косяков с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косякам				
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	2			
	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.)				
	Осмотр отдельных элементов крылец, козырьков над входами в здание и над балконами	2			
	осмотр состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)				
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	2			
	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 лифтовых трубопроводов				
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, осмотр состояния внутренней отделки	2			
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме	2			
	осмотр состояния основания, поверхностного слоя				
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме	2			
	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				

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год				на 1 м2 в месяц
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			6640,31	0,79
в	Аварийно-диспетчерское обслуживание			5670,55	0,68
г					
д					
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			4508,84	0,54
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			2250,83	0,27
5	Ремонт ОИ и материалы (в подвалах, на чердаках, на лестничных клетках)			39858,30	4,75
	в том числе:				
а	Устранение неисправностей общедомовых электротехнических устройств в местах общего пользования включая материалы			4503,7	0,54
	устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших ламп внутреннего освещения, над входами в подъезд, мелкий ремонт и замена розеток выключателей)	14			
	осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования	1			
	замена стенного и потолочного плафона	3			
	Контроль и регистрация показаний ИПУ с передачей данных учетному работнику	12			
	осмотр и ревизия системы наружного освещения	12			
	замена сгоревших ламп наружного освещения	4			
	планово-предупредительные ремонты поэтажных щитков и электрощитков	3			
	обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета (опломбировка, проверка)	согласно паспорта прибора			

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год	на 1 м2 в месяц
	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
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые, вентиляторы и др), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 в три года
6	Устранение неисправностей в общедомовых системах отопления, водопровода и канализации, включая материалы	3545,64
	<u>система холодного водоснабжения</u>	
	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)	8
	осмотр системы холодного водоснабжения здания	12
	осмотр и ревизия оборудования повысительных насосных станций	2
	своевременная регулировка систем автоматического управления повысительных станций	2
	очистка фильтров на вводе в дом и в индивидуальных тепловых пунктах	4
	снятие показаний общедомовых приборов учета холодной воды с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	12
	ввод в эксплуатацию (опломбировка) узлов учета холодной воды (первичная после поверки)	1 в шесть лет
	устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании, борка, регулировка кранов, вентилялей, задвижек	2
	плановая ревизия задвижек холодного водоснабжения	1
	плановая ревизия вентелей холодного водоснабжения	1
	уплотнение сгонов	1
	ремонт аварийных вентелей холодного водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения	2
	<u>система горячего водоснабжения</u>	
	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	8
	осмотр системы горячего водоснабжения здания	12
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давление, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	36
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2
	осмотр оборудования и отопительных приборов, водоборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	12
	осмотр и ревизия оборудования индивидуальных тепловых пунктов	12
	своевременная регулировка систем автоматического управления индивидуальными тепловыми пунктами	4
	очистка фильтров на вводе в дом	4
	устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании, борка, регулировка кранов, вентилялей, задвижек	4
	ликвидация воздушных пробок в системе горячего водоснабжения	7
	плановая ревизия задвижек в системе горячего водоснабжения	1 в год
	плановая ревизия вентелей в системе горячего водоснабжения	1 в год
	уплотнение сгонов	1 в год
	ремонт аварийных вентелей горячего водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения	5
	<u>система водоотведения</u>	

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год	на 1 м2 в месяц
	Планово-предупредительные ремонты в жилых помещениях по заявкам собственников, устранение местных засоров, прочистка канализационной гребенки	5
	осмотр системы водоотведения здания	12
	прочистка канализационных сетей, выпусков канализации, устранение местных засоров канализации	3
	подчеканка канализационных стыков	1
	проочистка выпусков канализации из многоквартирного дома, канализационных колодцев и сетей до выхода в общую систему канализования	3
	осмотр, контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	12
	система центрального отопления	
	осмотр системы отопления здания	12
	осмотр и ревизия индивидуальных тепловых пунктов со снятием параметров	36
	своевременная регулировка индивидуальных тепловых пунктов	-
	очистка фильтров на вводе в дом	4
	снятие показаний общедомовых приборов учета теплотенергии с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	12
	устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании, борка, регулировка кранов, вентилей, задвижек	8
	ликвидация воздушных пробок в системе отопления	6
	плановая ревизия задвижек в системе отопления	1
	плановая ревизия вентилей в системе отопления	1
	уплотнение сгонов	1
	ремонт аварийных вентилей, устранение мелких неисправностей системы отопления	3
	смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления	1
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме	-
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давление, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления	36
в	Материальные расходы на текущий ремонт	398,96
	в том числе:	
	лампы, провод, ..	398,96
	инструменты	0,00
	прочие материалы	0,00
г	Оплата работ по ремонту общедомового имущества, в том числе находящегося на придомовой территории с материалами	0,00
д	ремонт, ревизия ХВС	1314,26
е	вывоз крупного мусора	1500,00
ж	благоустройство придомовой территории	2429,41
и	ремонт, ревизия, промывка и запуск системы отопления	4620,00
к	ГВС ОДН	-8077,61
л	дезсекция (насекомые), дезинфекция, дератизация (мыши)	3227,94
м	скашивание травы	1600,00
н	ремонт и поверка приборов учета	23993,00
у	ремонт дверей, окон	803,00
ф	Ремонт фасада	0,00
х	Ремонт подъездов	0,00
6	Итого расходы за год 2022	206051,06
7	Начислено собственникам ЖУ за год 2022	156633,55
8	Переходящий остаток средств (+) или перерасход (-) на 31.12.2022	-192471,47
9	Задолженность жителей на 31.12.2022	116588,73