

Отчет управляющей компании
о деятельности за отчетный период с 01.01.2022 по 31.12.2022
Адрес многоквартирного дома г. Минусинск, ул. Трегубенко 58

год постройки		2013г
этажность	эт	6
количество квартир	шт	40
общая площадь дома с учетом помещений общего пользования	кв.м	7871,7
общая площадь жилых помещений	кв.м	4908,3
общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общедомового имущества	кв.м	2963,4
в том числе		0
площадь встроенных помещений	кв.м	1810,7
площадь лестничных клеток, коридоров и маршей	кв.м	1023,9
площадь подвалов ОИ	кв.м	128,8
площадь земельного участка, входящего в состав общедомового имущества	кв.м	5782
количество заявок на устранение аварийных ситуаций	шт	22
количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания)	шт	43

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	57387,13	1116076,28	918632,98	254830,43
справочно				
по делу коммунальные услуги	30050,60	1288211,65	972315,07	345947,18
Прочие жилищные услуги на СОИ: ГВС, ХВС, Электроэнергия, лифт	13034,09	389317,15	305901,13	96450,11
Итого задолженность населения по всем видам услуг	100471,82	2793605,08	2196849,18	697227,72

Переходящий остаток денежных средств (+), перерасход (-) на 01.01.2022 года, руб

-139241,22

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год	на 1 м2 в месяц, руб
1.	Управление жилищным фондом всего:	
	в том числе:	1,61
а	Общее руководство. Осуществление контроля качества коммунальных ресурсов	
	выбор исполнителей подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций, заключение с ними договоров	
	принятие и активирование выполненных работ, исполнения (неисполнения) договорных обязательств	
	организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами	
	прием обращений собственников и организация учета их исполнения	
	взаимодействие с органами власти личными уровнями	
б	Распечатка показаний общедомовых приборов учета потребляемого коммунального ресурса и передача ресурсоснабжающей организации	
в	оргтехника (амортизация в доле)	
	информационные услуги, отправка отчетности в доле	
г	обслуживание и охрана кассы в доле	
д	Юридические услуги в доле	
е	Договоры-поручение. Програмное обеспечение.	
ж	Услуги кредитных организаций и почты (в том числе и по приему платежей) в доле	
и	канцтовары и расходные материалы для оргтехники в доле, прочие материальные расходы	
к	подготовка и переподготовка кадров, охрана труда, СОУТ	
л	Минимальный налог, 1% (обязательный налоговый платеж даже при отсутствии прибыли при УСН)	
2	Поддержание санитарного состояния лестничных клеток, коридоров и маршей	
	влажное подметание лестничных площадок и маршей	
	мытьё лестничных площадок и маршей	
	обметание пыли с потолков	

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год	на 1 м2 в месяц, руб			
	влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	по мере необходимости			
	влажная протирка оконных решеток	по мере необходимости			
	влажная протирка чердачных лестниц, шкафов электросчетчиков, почтовых ящиков	по мере необходимости			
	влажная протирка подоконников, отопительных приборов	по мере необходимости			
	мытьё окон	2 в год			
3	Поддержание санитарного состояния дворов: подметание земельного участка в летний период и по мере	периодичность		103411,32	1,28
	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:			493130,24	6,12
	в том числе:				
a	Контроль работоспособности инженерных систем МКД:			79474,79	0,99
	осмотр и проверка целостности ОИ, материально-техническое снабжение ремонтных работ, регулировка и испытание систем центрального отопления, осмотр общедомовых вентиляционных каналов	ежедневно			
	осмотр кровли	2			
	контроль за состоянием ливневой канализации: восстановление целостности труб, изоляция и утепление лотков, 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 примыков	2			
	осмотр полов в местах общего пользования	1			
	проведение плановых осмотров общего имущества	2			
	проведение внеплановых осмотров общего имущества	52			
	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:				
	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			
	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:				
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2			
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, 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	52			
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	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				
	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;				

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год	на 1 м2 в месяц, руб
	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	
	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов</i>	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	
	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</i>	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 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
	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
	осмотр состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины)	
	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</i>	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 лижных трубопроводов	
	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, осмотр состояния внутренней отделки</i>	2
	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме</i>	2
	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
	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	68540,26
в	Аварийно-диспетчерское обслуживание	47999,91
г	Страхование лифта	680,00

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год				на 1 м2 в месяц, руб
д	ТО лифтов +диспетчер			232546,30	2,88
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			42235,75	0,52
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			21653,23	0,27
5	Ремонт ОИ и материалы (в подвалах, на чердаках, на лестничных клетках)			398340,92	4,94
	в том числе:				
а	Устранение неисправностей общедомовых электротехнических устройств в местах общего пользования включая материалы			73454,07	0,91
	устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших ламп внутреннего освещения, над входами в подъезд, мелкий ремонт и замена розеток выключателей)	25			
	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, 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			
	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			
б	Устранение неисправностей в общедомовых системах отопления, водопровода и канализации, включая материалы			123049,7	1,53
	система холодного водоснабжения				
	планово-предупредительные ремонты в жилых помещениях (по заявкам собственников): устранение незначительных неисправностей в ситемах водоснабжения (смена прокладоу в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, прочистка фильтров, регулировка смывных бачков, проверка заземления ванны)	14			
	осмотр системы холодного водоснабжения здания	12			
	осмотр и ревизия оборудудования 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			

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год	на 1 м2 в месяц, руб
	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, вентилях, задвижек	2
	плановая ревизия задвижек холодного водоснабжения	1
	плановая ревизия вентилей холодного водоснабжения	1
	уплотнение сгонов	1
	ремонт аварийных вентилей 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	10
	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	52
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2
	осмотр оборудования и отопительных приборов, водосборных 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 индивидуальных тепловых пунктов	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, вентилях, задвижек	4
	ликвидация воздушных пробок в системе горячего водоснабжения	25
	плановая ревизия задвижек в системе горячего водоснабжения	1 в год
	плановая ревизия вентилей в системе горячего водоснабжения	1 в год
	уплотнение сгонов	1 в год
	ремонт аварийных вентилей горячего водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения	5
	<u>система водоотведения</u>	
	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	2
	осмотр, контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	12
	<u>система центрального отопления</u>	
	осмотр системы отопления здания	12
	осмотр и ревизия индивидуальных тепловых пунктов со снятием параметров	36
	своевременная регулировка индивидуальных тепловых пунктов	4
	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, вентилях, задвижек	14
	ликвидация воздушных пробок в системе отопления	25
	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

№ п/п	Детализация расходов за 2022 год	на 1 м2 в месяц, руб
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме	12
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давление, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления	52
в	Материальные расходы на текущий ремонт	4323,90
	в том числе:	
	СИЗ, моющие, инструмент	4323,9
	прочие материалы	
г	услуги сторонних по доставке материалов	550,00
д	ремонт водостоков	600,00
е	вывоз крупного мусора	0,00
ж	благоустройство придомовой территории	3729,42
и	откачка сточных вод с привлечением спецтехники	
и	очистка двора от снега с привлечением спецтехники	0,00
к	ремонт и поверка приборов учета	8726,40
л	ремонт и ревизия ХВС	866,00
	ремонт подвала	
	ремонт кровли	
	ремонт прямков	
	ремонт системы водоснабжения	
к	установка информационных табличек	
л	установка снегоудержателя	
м	скашивание травы	1600,00
н	ревизия, регулировка, запуск и промывка систем отопления	2230,00
п	прочистка канализации с привлечением спецтехники	0,00
	ремонт входной зоны, двери	3477,45
	ремонт отопления	113444,68
	домофонное оборудование	27413,40
р	Ремонт фасада (швы межпанельные) с привлечением верхолазов	31998,00
с	Ремонт подъездов	2877,90
6	Итого расходы за год 2022	1219424,76
7	Начислено собственникам ЖУ за год 2022	1505393,43
8	Переходящий остаток средств (+) или перерасход (-) на 31.12.2022	146727,45
9	Задолженность жителей перед УК	697227,72

При рассмотрении тарифа необходимо учесть:

Резерв на ремонт подъездов в год	421500,00
Резерв на ремонт инженерных текущий	99910,00
Экономически обоснованный тариф	26,59
в том числе	
управление	2,39
содержание и ремонт ОИ	24,20

Полная версия отчета размещена в системе ГИС ЖКХ и на сайте minstroitel.ru