

Годовой отчет ООО «УК «Аристократь»

о выполнении Договора управления многоквартирным домом за отчетный период с 01 января 2017 года по 31 декабря 2017 года

Адрес многоквартирного дома: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мельникова, дом 38

- **год постройки: 2014 год;**
- **этажность: -1, 20;**
- **количество квартир: 172;**
- **общая площадь дома (здания) с учетом помещений общего пользования: 21762,9 кв. м;**
- **общая площадь квартир: 12 284,2 кв. м;**
- **общая площадь нежилых помещений: 6255,4 кв. м. из них:**
 - **офисы и магазины: 2500,7 кв.м.**
 - **паркинг: 3754,7 кв.м.**
- **общая площадь помещений общего пользования: 3223,3 кв. м;**
- **степень износа по данным государственного технического учета: 2 %;**
- **площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 2989,8 кв. м;**
- **количество заявок (обращений) по вопросам управления (обслуживания): 947 ;**
- **количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 947 ;**

№ п/п	Перечень работ и услуг по МКД за период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года			Фактически начислено собственникам с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года, (руб.)	Фактические получено с собственников с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года, (руб.)	Задолженн ость собственни ков на 31.12.2017 года, (руб.)
1	2	3	4	5	6	7
1	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества	1. РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ (ФУНДАМЕНТОВ, СТЕН, КОЛОНН И СТОЛБОВ, ПЕРЕКРЫТИЙ, БАЛОК, РИГЕЛЕЙ, ЛЕСТНИЦ, НЕСУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ КРЫШ) И НЕНЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ (ПЕРЕГОРОДОК, ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ, ПОЛОВ) МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ	<p>1.1.1 Работы, выполненные в отношении фундаментов МКД: Проверка: соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности.</p> <p>1.1.2. Работы, выполненные в помещениях подвала МКД: Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и состояния помещений подвалов, входов в подвалы, контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей.</p> <p>1.1.3. Работы, выполненные для надлежащего содержания стен МКД: Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств, выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков, выявление повреждений в кладке наличия и характера</p>	9967303,50	9497048,05	470255,45

			<p>трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>			
			<p>1.1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит, проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукозаписи, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия), при выявлении повреждений и нарушений-разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.</p>			
			<p>1.1.5. Работы, выполненные в целях надлежащего содержания колонн и столбов, балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД: Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин, выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона, при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
			<p>1.1.6. Работы, выполненные в целях надлежащего содержания крыши МКД: Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше, проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах, проверка температурно-</p>			

			<p>влажностного режима и воздухообмена на чердаке, проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.</p> <p>1.1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД: Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, 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, при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>1.1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД: Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков, контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды, выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках, контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами, контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы), при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>1.1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок МКД: Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения, между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>прохождения различных трубопроводов, проверка звукоизоляции и огнезащиты, при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
			<p>1.1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД: Проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.</p>			
			<p>1.1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД: Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, при выявлении разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
		<p>2. РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕЖАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД</p>	<p>1.2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД: Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем, устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления, контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов, при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, обслуживание системы центрального кондиционирования.</p>			
			<p>1.2.2. Работы, выполненные в целях надлежащего содержания дверей, ворот в МКД</p>			

			<p>1.2.3. Работы, выполненные в целях надлежащего обслуживания электронных систем учета энергоресурсов, видеонаблюдения, домофонной системы в МКД:</p> <p>1.2.4. Работы, выполненные в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в МКД: Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования, гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП и водоподкачек, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений, проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.</p> <p>1.2.5. Общие работы, выполненные для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД: Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния и восстановление</p>			
--	--	--	--	--	--	--

исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ, промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

1.2.6. Работы, выполненные в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД: Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, проведение пусконаладочных работ, промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

1.2.7. Работы, выполненные в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио и телекоммуникационного оборудования в МКД: Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

1.2.8. Работы, выполненные в целях надлежащего содержания и ремонта лифта в МКД: Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов), обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов), обеспечение проведения технического

	<p>3. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ИНОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ</p>	<p>освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.</p> <p>1.3.1. Работы, выполненные по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД: Согласно графика: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон, Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов), проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.</p> <p>1.3.2. Работы, выполненные по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома(далее – придомовая территория), в холодный период года: Согласно графика и по мере необходимости: сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), очистка придомовой территории от наледи и льда, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества МКД, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезды</p> <p>1.3.3. Работы, выполненные по содержанию придомовой территории в теплый период года: Согласно графика и по мере необходимости: Подметание и уборка придомовой территории, очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества МКД, уборка и выкашивание газонов, прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка</p>			
--	--	---	--	--	--

			1.3.4. Работы, выполненные по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов, работы по устранению аварий на внутримодовых инженерных системах в МКД, услуга по охране МОП МКД: Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров, Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов, услуга по охране МОП многоквартирного дома и материально-техническое обеспечение охранных услуг, обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками.			
2	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД СОГЛАСНО ПЛАНА РАБОТ	2.1.Аренда грязезадерживающих ковриков.		50119,54	47498,29	2621,25
		2.2. Вывоз снега с придомовой территории спец.техникой.		58964,16	55880,33	3083,83
		2.3. Организация праздничных мероприятий.		98764,97	93599,56	5165,41
		2.4. Консьерж-сервис.		511514,09	484761,90	26752,19
		2.5.Услуга по мытью фасадного остекления.		91394,45	86614,52	4779,93
3	Коммунальные услуги в МКД	3.1. Холодное водоснабжение		388874,59	368536,45	20338,14
		3.2. Горячее водоснабжение (нагрев, подача)		987857,54	936192,59	51664,95
		3.3. Водоотведение		377212,44	357484,23	19728,21

		3.4. Электроснабжение		2579075,33	2444189,69	134885,64
		3.5. Отопление		2649454,91	2510888,42	138566,49
4	Дополнительные услуги предоставленные собственникам в МКД			575448,50	552628,50	22820,00
ИТОГО:				18335984,02	17453322,53	900661,49
Планируемые дополнительные доходы от сдачи общедомового оборудования МКД в аренду	Плательщик по договору от сдачи общедомового оборудования МКД в аренду			Планировалось получить на р/с УК	Получено на р/с УК	Недополучено (Убыток УК)
Планируемые плательщики за аренду	ООО «Конвекс-Восток»	3000,00 руб. x 12 мес. = 36000,00 руб.	102 000,00	42 000,00	60 000,00	
	ООО «МГП-Екб»	500,00 руб. x 12 мес. = 6000,00 руб.				
	ЗАО «Акадо-Екатеринбург»	5000,00 руб. x 12 мес. = 60000,00 руб.				

Директор ООО «Управляющая компания «Аристократь»

Зар

С.А. Загуменнов



Скреплено и пронумеровано: 10 листов
Годового отчета

Директор ООО «УК «Аристократь»

С. А. Загуменнов

