**ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ**

**за 2019 год**

**ООО «Стриж о выполненных работах (услугах), текущему ремонту  
по договору управления многоквартирным домом,  
расположенным по адресу: г. Курск, ул. Студенческая, д. 22**

**1. Основная информация**

1.**1. Отчетный период: 2019 год.**

1.2. Управляющая организация: ООО «Стриж».

1.2.1. Лицензия на управление МКД  **№ 157 от 26 апреля 2018г.**

**Выдана государственной жилищной инспекцией Курской области**

**Срок действия до 25 апреля 2023г.**

1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников

Протокол общего собрания собственников № 5 от 15.08.2018г.

1.4. Реквизиты договора управления: договор от «17» мая 2018 года № 1.

1.5.Срок действия договора управления: 5 лет.

Приоритетные задачи: обеспечение безопасного и комфортного проживания граждан, принятие мер по повышению эффективности управления жилищным фондом.

Обязанностью Управляющей компании по договору управления многоквартирным домом является своевременное и качественное оказание услуг собственникам помещений и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома.  
ООО «Стриж» в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ представляет Вашему вниманию Отчет об исполнении договора управления многоквартирным жилым домом №22 по ул. Студенческая за 2019 год.

**2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Адрес многоквартирного дома** | **305040, г.Курск, ул. Студенческая, д. 22** |
| 2 | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | - |
| 3 | Серия, тип постройки | 720-12 |
| 4 | Год постройки | 1997 |
| 5 | Степень износа по данным государственного технического учета | 44 |
| 6 | Год последнего капитального ремонта | - |
| 7 | Количество этажей | 10 |
| 8 | Наличие подвала | имеется |
| 9 | Количество квартир | 80 |
| 10 | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | - |
| 11 | Строительный объем, м3 | 20657 |
| 12 | Площадь согласно Технического паспорта дома: |  |
|  | а) полезная площадь, м2 | 4921,0 |
|  | б) жилых помещений (общая площадь квартир), м2 | 3044,8 |
| 13 | Количество лестниц, шт | 2 |
| 14 | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), м2 | 291,0 |
| 15 | Уборочная площадь общих коридоров, м2 | 432,6 |
| 16 | Количество зарегистрированных, чел. | 182 |

**2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование конструктивных элементов** | **Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)** | **Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома** |
| 1 | Наружные и внутренние капитальные стены | ж/бетонные | удовлетворительное |
| 2 | Перегородки | ж/бетонные | удовлетворительное |
| 3 | Перекрытия: |  |  |
| – чердачные | ж/бетонные | удовлетворительное |
| – междуэтажные | ж/бетонные | удовлетворительное |
| – подвальные | ж/бетонные | удовлетворительное |
| 4 | Крыша | мягкая | удовлетворительное |
| 5 | Полы | бетон | удовлетворительное |
| 6 | Проемы: |  |  |
| – окна | деревянные | удовлетворительное |
| – двери | деревянные | удовлетворительное |
| 7 | Отделка: |  |  |
| – внутренняя | Штукатурка, покраска | удовлетворительное |
| – наружная | ж/бетонные плиты | удовлетворительное |
| 8 | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: |  |  |
| – ванны напольные  - лифт  -вентиляция | 1,7 м  Пассажирский  естественная | удовлетворительное |
| 9 | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: |  |  |
| – электроснабжение | центральное | удовлетворительное |
| – холодное водоснабжение | центральное | удовлетворительное |
| – горячее водоснабжение | центральное | удовлетворительное |
| – водоотведение | центральное | удовлетворительное |
| – газоснабжение | центральное | удовлетворительное |

|  |
| --- |
|  |

**3. 3.Отчет об исполнении договора управления за 2019 год**

**3.1.Услуги по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | **Таблица № 1** |
| **Наименование услуги** | **За 1 кв.м. Общей площади помещения, руб.** | **Задолженность собственников на начало,**  **руб.** | **Итого начислено собственникам, руб.** | **Итого**  **оплачено собственниками, руб.** | **Задолженность собственников на конец,**  **руб.** |
| Cодержание общего имущества (без текущего ремонта) S=4921,1 м2 | 11,39 | 82 416,49 | 672 629,62 | 657 066,91 | 97 979,20 |
|  |  |  |  |  |  |

**3.2. Прочие услуги**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |  | | |  | | **Таблица № 2** | |
| **Наименование услуги** | | **Задолженность собственников на начало, руб.** | | **Итого начислено собственникам, руб.** | | | **Итого оплачено собственниками, руб.** | | **Задолженность собственников на конец,**  **руб.** | |
| Техническое обслуживание домофона | | 2 048,90 | | 20 843,81 | | | 19 851,95 | | 3 040,76 | |
| Техобслуживание ВКГО (внутриквартирного газового оборудования) | | 0 | | 7 431,60 | | | 5 176,60 | | 2 252,00 | |
| Сбор, транспортировка и утилизация твердых бытовых отходов | | 2 165,50 | | 0 | | | 1 065,02 | | 1 100,48 | |
|  | | |  | | |  | |  | |  | |  |  |
| **3.3.Выполненные (оплаченные) работы и понесенные затраты на управление,**  **содержание и обслуживание МКД**  **Таблица № 3**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата** | **Наименование работ по содержанию и обслуживанию МКД** | **Сумма, руб.** | | 31.01.2019г. | Специальная оценка условий труда | 3353,44 | | 15.07.2019г. | Проведение работ по электродиагностическим испытаниям электрооборудования МКД | 3715,00 | | Июль 2019г. | Подготовка к отопительному сезону (промывка, опрессовка, гидравлические испытания) | 2832,13 | | 07.05.2019г.. | Техобслуживание программного обеспечения ГИС ЖКХ, электронной отчетности | 2371,65 | | Октябрь, ноябрь 2019г. | Техобслуживание ВДГО (внутридомового газового оборудования) | 5307,40 | | 19.06.2019г. | Дезинсекция и дератизация подвалов | 2597,33 | | 21.06.2019г. | Обучение по проверке знаний по программе «Безопасность эксплуатации тепловых энергоустановок» | 2012,06 | | 01.11.2019г | Обучение по проверке знаний по программе «Безопасность эксплуатации электроустановок» | 560,00 | | Январь-декабрь 2019г. | Оплата услуг «Интернет» | 1754,39 | | Апрель 2019г. | Приобретение оргтехники (ПК) | 4949,27 | | 2019г. | Почтовые расходы | 587,94 | | 31.07.2019г. | Оформление стендов | 63,00 | | 18.04.2019г.  01.08.2019г. | Ремонт оргтехники, заправка картриджей | 2110,10 | | 16.12.2019г. | Создание и сопровождение сайта организации | 783,00 | | Июнь-декабрь 2019г. | Онлайн-касса | 6092,20 | | Январь-декабрь 2019г.. | Канцтовары | 5546,95 | | Январь-декабрь 2019г. | Услуги связи | 3419,05 | | Январь-декабрь 2019г. | Услуги банка | 14280,70 | | 26.09.2019г. | Госпошлина за получение выписки из Росреестра для подачи в суд на должников | 300,75 | | Январь-декабрь 2019г. | Ведение технической документации по управлению МКД в соответствии с требованиями законодательства в сфере ЖКХ; составление планов работ на весенне-летний и осенне- зимний период; подготовка инженерных сетей к отопительному сезону; подготовка отчетов по показаниям ОПУ; размещение информации на сайте УК и на сайте реформа ЖКХ; работа в ГИС ЖКХ; подготовка и предоставление отчетности в статорганы, бухгалтерской и налоговой отчетности в ИФНС; претензионная работа с должниками, представление интересов УК в судебных органах; ведение кадровой службы; ведение бухгалтерского учета организации; ведение и управление хозяйственной деятельностью. | 103471,90 | | Январь- декабрь 2019г. | Ежедневное техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей отопления, ГВС, ХВС, канализации, общедомовых приборов учета отопления, ГВС, ХВС, мест общего пользования, подготовка к отопительному сезону .  Ежедневное техническое обслуживание и ремонт инженерных электрических сетей, общедомовых приборов учета э/энергии , электрощитовых на лестничных площадках, мест общего пользования, наружного освещения. Ежедневный контроль за техническим обслуживанием инженерных сетей (отопления, ГВС, ХВС, канализации, э/энергии); ведение технической документации по управлению МКД в соответствии с требованиями законодательства в сфере ЖКХ; составление планов работ на весенне-летний и осенне- зимний период; подготовка инженерных сетей к отопительному сезону. | 189445,96 | | Январь-декабрь 2019г. | Энергоснабжение | 6928,04 | | Октябрь, ноябрь 2019г. | Электроснабжение сверхнормативное МОП | 9137,61 | | Январь-декабрь 2019г. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | 29016,41 | | 2018г. | Налог в связи с применением УСНО | 8521,00 | | Январь-декабрь 2019г. | Техническое обслуживание и ремонт оборудования лифтов | 99767,47 | | 17.09.2019г. | Периодическое техническое освидетельствование лифтов и электроизмерительные работы на лифте | 7918,00 | | 13.12.2019г. | Обязательное страхование лифтов | 394,00 | | Январь-декабрь 2019г. | Материалы, специнструмент, спецодежда для хозяйственных нужд при обслуживании общего имущества | 2175,39 | | 27.06.2019г.  31.10.2019г. | Поверка манометров 6шт, ОПУ (ГВС, отопление) | 1040,98 | | Январь-декабрь 2019г. | Уборка территории (З/плата дворника, страховые взносы, материалы, спецодежда, инвентарь) | 77175,94 | | 14.04.2019г. | Обрезка деревьев и кустарников | 250,00 | | Май, июнь, июль, август 2019г. | Покос травы | 3410,77 | | 14.01.2019г.  30.01.2019г. | Услуги спецтехники по расчистке снега | 2520,00 | | Май 2019г. | Побелка деревьев, покраска бордюров | 909,67 | | Январь – декабрь 2019г. | Уборка мест общего пользования (з/плата уборщицы, страховые взносы, материалы, спецодежда, инвентарь) | 72002,51 | |  | **Итого** | **676722,01** | |  | **Прочие услуги** |  | | Октябрь, ноябрь 2019г. | Техническое обслуживание ВКГО (внутриквартирного газового оборудования) | 7656,80 | | Январь-декабрь 2019г. | Техническое обслуживание домофона | 20856,00 | |  | **Всего расходов** | **705234,81** |   **3.4.Доходы, полученные от использования общедомового имущества собственников**  **Таблица № 4** | | | | | | | | | | | |  |  |
| **ООО «Реклама Курск»**  **Договор №38/03/19**  **от 02.04.2019г.**  **Реклама в лифтах**  **Руб.** | **ООО "ЭкоСтар-Курск"**  **Договор №1 от 07.07.2018г.**  **Реклама в лифтах**  **Руб.** | | | | **ООО "НэтБайНэт"**  **Договор №009/18-К**  **от 17.07.2018г.**  **Размещение оборудования интернет**  **Руб.** | | |
| **2 250,00** | **2 400,00** | | | | **4 200,00** | | |

**ВСЕГО за использование общедомового имущества: 8 850,00**

**Оплата вознаграждения председателю правления 8 850,00**

**Остаток средств от использования общедомового имущества на текущий ремонт 0**

**3.5.Услуги по текущему ремонту общего имущества**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | **Таблица № 5** |
| **Наименование услуги** | **За 1 кв.м. Общей площади помещения, руб.** | **Задолженность собственников на начало,**  **руб.** | **Итого**  **начислено собственникам, руб.** | **Итого**  **оплачено собственниками, руб.** | **Задолженность собственников на конец,**  **руб.** |
| Текущий ремонт имущества S=12688,9 м2 | С 01.01.2019г. по 31.05.2019г. 2,77  С 01.06.2019г. по 31.12.2019г. 3,07 | 16 266,49 | 173 606,89 | 163 464,59 | 26 408,79 |
|  |  |  |  |  |  |

**3.6.Выполненные (оплаченные) работы и понесенные затраты по ремонту общего имущества в МКД**

В ходе плановых осмотров, а также на основании поданных заявок собственников в 2019 году были произведены следующие виды работ по текущему ремонту:

**Таблица № 6**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Дата** | **Наименование работ по содержанию и обслуживанию МКД** | **Сумма, руб.** |
|  |  |  |
|  | **Остаток средств на начало управления** | **10 637,37** |
|  | **Поступило от собственников по статье «текущий ремонт»** | **163 464,59** |
|  | **Средства от использования общедомового имущества** | **0** |
|  | **Ремонт элетрооборудования,** | **9615,59** |
| 04.05.2019г.  05.05.2019г. | Ремонтные работы во ВРУ, замена пакетника, автомата, плавкой вставки по устранению отсутствия света подъезд 2 | 1497,30 |
| 11.05.2019г. | Ремонтные работы в э/щитке, замена автомата по устранению отсутствия света кв. №46, 76 | 1497,30 |
| 23.05.2019г. | Ремонтные работы в э/щитке, замена автомата по устранению отсутствия света кв. №28 | 748,65 |
| Май 2019г. | Ремонт уличного освещения 1, 2 подъезд | 5098,69 |
| Ноябрь 2019г. | Ремонт элетропроводки, освещения на чердачном помещении , в подвале | 748,65 |
| 15.08.2018г. | Ремонт освещения МОП с заменой датчиков в светильниках | 25,00 |
|  | **Ремонт ОПУ (общедомовых приборов учета), всего:** | **861,80** |
| Июль, август, сентябрь 2019г. | Ремонт счетчика ОПУ ГВС, отопления; ремонт пульта для снятия показаний ОПУ отопления и ГВС | 861,80 |
|  | **Ремонт инженерного оборудования газоснабжения, всего** | **4495,70** |
| Сентябрь 2019г. | Покраска газовой трубы | 4495,70 |
|  | **Ремонт инженерного оборудования системы ГВС** | **506,50** |
| Июль 2019г. | Ремонт ГВС с заменой шар. кранов подъезд 1 подвал 1 шт | 506,50 |
|  | **Ремонт инженерного оборудования системы отопления** | **10328,40** |
| Май 2019г. | Ремонт стыков на магистрали отопления с установкой кранов 4 шт | 2008,00 |
| Июль 2019г. | Покраска и теплоизоляция труб 1,2 подъезд 60 пог.м | 2158,40 |
| Август 2019г. | Ремонт узлов отопления 1,2 подъезд с заменой кранов шаровых 6 шт | 996,00 |
| Октябрь 2019г. | Замена сбросников на узле управления с заменой кранов шаровых 4 шт, устранение свищей на трубе отопления с заменой трубы 3 м 2 подъезд | 1716,00 |
| Ноябрь 2019г. | Замена кранов шаровых в подвале 1, 2 подъезд 2 шт | 340,00 |
| Ноябрь 2019г. | Замена стояка отопления кв. № 1,5 14 пог.м | 1570,00 |
| Декабрь 2019г. | Крепление трубы отопления 1 подъезд | 340,00 |
| 22.11.2019г | Ремонт (сварочные работы) розлива магистрали отопления подвал 2 подъезд | 1200,00 |
|  | **Ремонт инженерного оборудования системы ХВС** | **846,00** |
| Декабрь 2019г. | Замена кранов шаровых 1,2 подъезд 2 шт | 846,00 |
|  | **Ремонт канализационной системы** | **5270,00** |
| Февраль, июль 2019г. | Устранение течи трубы канализации 1 подъезд подвал | 270,00 |
| 06.03.2019г. | Прочистка канализации 20 пог.м 2 подъезд | 5000,00 |
|  | **Ремонтные работы на придомовой территории** | **1870,39** |
| Май 2019г. | Покраска и ремонт малых форм на детской площадке, урн, лавочек | 1870,39 |
| Январь-декабрь 2019г. | **Специнструменты, спецодежда, спецоснастка при ремонтных работах** | **3287,59** |
|  | **Ремонт МКД** | **45965,41** |
| Апрель 2019г. | Ремонт входной двери в подвал с заменой замка 1 подъезд | 1295,00 |
| Май 2019г. | Текущий ремонт отмостки 2 подъезд | 314,50 |
| Июнь, июль, август, октябрь 2019г. | Установка защитных сеток | 3865,91 |
| Октябрь, декабрь 2019г. | Ремонт межпанельных швов 100 пог.м: кв.№34 –10 пог.м, №14 – 10 пог.м, №13,21,25,29,33 – 80 пог.м | 39694,00 |
| Октябрь 2019г. | Текущий ремонт кровли балкона 4 пог.м кв. № 80 | 796,00 |
| Апрель-декабрь 2018г. | Оплата за проведение работ по текущему ремонту инженерных систем и оборудования ХВС, системы канализации, ГВС, отопления при обслуживании МКД и подготовке с осенне-зимнему сезону | **93729,75** |
|  | **ВСЕГО РАСХОДОВ** | **176777,13** |
|  | **Остаток средств («+» экономия; «-« переасход)** | **2675,17** |
|  |  | **Остаток** |

**4.Сведения о количестве выполненных заявок за 2019 год**

|  |  |
| --- | --- |
| **К-во сантехнических заявок** | **К-во электротехническийх заявок** |
| **28** | **39** |

**5.Сведения о финансовой задолженности по состоянию на 31.12.2019г. Всего 19322,69**

**в том числе:**

- ООО «Высотник+» за ремонт межпанельных стыков Договор №16 от 25.10.2019г. - 31 800,00;

- Налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2019 год – 8 521,00;

- НДФЛ за декабрь 2019г – 4 744,00;

-Страховые взносы за декабрь 2019г.- 11 181,10.

**6. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом**

**за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ  по управлению**

**многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Нарушений связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого

Помещения в 2019 году – нет.

**7. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период**

Коммунальные услуги ООО «Стриж» не предоставляются, в связи с тем, что жилой дом № 22

находится на прямых расчетах с ресурсоснабжающими организациями.

**8. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы,**

**поставляемые по заключенным**  **договорам**

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы ООО «Стриж» не производит,

в связи с тем, что жилой дом № 22 находится на прямых расчетах с ресурсоснабжающими организациями.

,

**9. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг**

**за отчетный период:** За 2019 год нарушений нет.

**10. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению**

**многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления**

**многоквартирным домом:**

За 2019 год данных фактов нет.

**11. Сведения о начисленных и поступивших суммах за капитальный ремонт общего имущества**

**в многоквартирном доме, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств**

**фонда капитального ремонта по назначениям:**

. Способ формирования фонда капитального ремонта: на счете регионального оператора.

**12. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении ООО «Стриж» со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: за 2019 год** Отсутствуют.

Обслуживание дома – очень тяжелая и ответственная работа. Вы доверили свой дом коллективу,

который добросовестно выполняют условия договора, осуществляет круглосуточное техническое

обслуживание, незамедлительное выполняет заявки граждан. и при этом избавляет всех жильцов

от излишних хлопот.

Успешная работа может быть только при совместном участии собственников и Управляющей

компании. Уважаемые граждане, относитесь к работе Управляющей компании с таким же

уважением, с которым относятся к Вам ее сотрудники. Мы благодарим собственников помещений

многоквартирного дома добросовестно выполняющих свои обязательства, своевременно и в полном

объеме оплачивающих коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт.

С уважением,

Директор ООО «Стриж» Стрижкова О.Д.