

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО «УЖК «Адом»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Циолковского, д. 34

1. Основная информация

1.1. Отчетный период: **2018** год.

1.2. Управляющая организация: **ООО «УЖК «Адом»**

1.2.1. Лицензия на управление МКД № **279**.

1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников **(Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования в МКД по адресу г. Екатеринбург, ул. Циолковского, 34 - №4 от 21.08.2013 г.)**.

1.4. Срок действия договора управления: **пять лет с возможностью автоматической пролонгации по окончании срока действия договора**.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	г. Екатеринбург, ул. Циолковского, д. 34
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3	Серия, тип постройки	02.001.9336-12А, 02.001.9336-12Б-АС2
4	Год постройки	2011
5	Степень износа по данным государственного технического учета	20%
6	Степень фактического износа	20%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	12 наибольшее 9 наименьшее
9	Наличие подвала	имеется
10	Наличие цокольного этажа	отсутствует
11	Наличие мансарды	отсутствует
12	Наличие мезонина	отсутствует
13	Количество квартир	128
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	6
15	Строительный объем	-
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	12 084.10 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	8 931.80 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	757.20 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2 395.60 кв. м
17	Количество лестниц	3 шт.
18	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (не сформирован)	1 626.00 кв. м

19	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	-
----	--	---

2.2. 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	Фундамент	<i>Ленточный</i>	<i>удовлетворительное</i>
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>кирпичные в два кирпича</i>	<i>удовлетворительное</i>
3	Перегородки	<i>Каменные, кирпичные</i>	<i>удовлетворительное</i>
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – другие	<i>железобетонные</i>	<i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i>
5	Крыша	<i>Плоская, из рулонных материалов</i>	<i>удовлетворительное</i>
6	Полы	<i>плитка</i>	<i>удовлетворительное</i>
7	Проемы: – окна – двери – другие	<i>Одностворчатые</i> <i>двустворчатые</i>	<i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i>
8	Отделка: – внутренняя – наружная – другая		<i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i>
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – ванны напольные – электроплиты – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания – сигнализация – мусоропровод – лифт – вентиляция – другое	<i>есть</i> <i>есть</i> <i>есть</i> <i>есть</i> <i>Есть (закрыт)</i> <i>есть</i> <i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i>
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		<i>удовлетворительное</i>

	– электроснабжение	есть	удовлетворительное
	– холодное водоснабжение	есть	удовлетворительное
	– горячее водоснабжение	есть	удовлетворительное
	– водоотведение	есть	удовлетворительное
	– газоснабжение	отсутствует	
	– отопление (от внешних котельных)	есть	удовлетворительное
	– отопление (от домовой котельной)	отсутствует	удовлетворительное
	– печи	отсутствует	
	– калориферы	отсутствует	
	– АГВ	отсутствует	
	– другое		
11	Крыльца	есть	удовлетворительное
12	Другое		

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	2 835 109,25 руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	2 792 401,6 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	98%

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества:

Начислено провайдерам связи	64 704 руб.
Оплачено провайдерами связи	89 428,48 руб.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: *рекламные места в аренду не сдавались.*

3.4. Должники:

№ п/п	№ квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	52	2018 год	25 943,38 руб.	Подано заявление о вынесении судебного приказа	-
2	87	2018 год	18 654,96 руб.	Подано заявление о вынесении судебного приказа	-
3	124	2018 год	22 721,23 руб.	Подано заявление о вынесении судебного приказа	-
4	17	2018 год	24 686,13 руб.	Подано заявление о вынесении судебного приказа	-
5	33	2018 год	26 225,04 руб.	Подано заявление о вынесении судебного приказа	-
6	115	2018 год	20 130,07 руб.	Подано заявление о вынесении судебного приказа	-

ВСЕГО: с собственниками помещений, чей размер долга перед управляющей компанией не превышает период свыше двух месяцев по нормативу, ведется работа путем ограничения/отключения электроэнергии.

4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период:

№ п/п	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Ремонт общего имущества многоквартирного дома	161 339,44
2	Проверка вентканалов и дымоходов	9 346,37
3	Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома	973 878,18
4	Расходы на освещение мест общего пользования	236 896,81
5	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов	529 503,84
6	Уборка лестничных клеток	208 549,04
7	Дератизация	623,02
8	Обслуживание придомовой территории	399 964,69
9	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	177 751,06
10	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	212 627,67
11	Аварийно-диспетчерская служба	116 604,37
12	Услуги паспортного стола	25 187,31
13	ИТОГО затрат за 2018 год	3 052 271,8
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2018 году	2 835 109,25
16	Перерасход за 2018 год	217 162,55

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период 2018 год:

Наименование работы (услуги)	Периодичность выполнения работы, оказания услуги	Факт оказания услуги
РАБОТЫ, ПО СОДЕРЖАНИЮ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ (ФУНДАМЕНТОВ, СТЕН, КОЛОНН И СТОЛБОВ, ПЕРЕКРЫТИЙ, БАЛОК, РИГЕЛЕЙ, ЛЕСТНИЦ, НЕСУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ КРЫШ) И НЕНЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ (ПЕРЕГОРОДОК, ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ, ПОЛОВ) МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ		
Подраздел 1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		
1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год	Оказано
2. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением	–	–
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	2 раза в год	Оказано
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами		Оказано
3. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности	-	Оказано
Подраздел 1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами		
4. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в месяц	Оказано
5. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в неделю	Оказано
1	2	3
6. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	1 раз в неделю	Оказано
Подраздел 1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов		
7. 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	1 раз в месяц	Оказано
8. 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 крупноразмерных блоков	2 раза в год	Оказано
9. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	То же	Оказано

10.Выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен		Оказано
11.В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение		Оказано
Подраздел 1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов		
12.Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год	Оказано
13.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	То же	Оказано
14.Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	”	Оказано
15.Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке,	”	Оказано
1	2	3
плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями		
16.Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год	Оказано
17.При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	То же	Оказано
Подраздел 1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов		
18.Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	2 раза в год	Оказано
19.Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	То же	Оказано
20.Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек,		Оказано

раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами		
21. Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами		Оказано
22. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		Оказано
Подраздел 1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий		
многоквартирных домов		
23. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	2 раза в год	Оказано
24. Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий		Оказано
25. Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий		Оказано
26. Выявление увлажнения и гнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания		Оказано
1	2	3
27. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	Оказано
Раздел 1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов		
28. Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в месяц	Оказано
29. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в квартал	Оказано
30. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	То же	Оказано
31. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах		Оказано
32. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке		Оказано
33. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек		Оказано
34. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	1 раз в месяц в период с октября по апрель	Оказано

35. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц	Оказано
36. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	1 раз в месяц в период с октября по апрель	Оказано
37. Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в квартал	Оказано
38. Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	То же	Оказано
39. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в месяц	Оказано
1	2	3
Подраздел 1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов		
40. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год	Оказано
41. 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		Оказано
42. Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам		Оказано
43. Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами		Оказано
44. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		Оказано
45. Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам		Оказано
46. Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами		Оказано
Подраздел 1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов		
47. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	1 раз в месяц	Оказано
48. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в полгода	Оказано
49. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	То же	Оказано
50. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами		Оказано

51. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	1 раз в месяц	Оказано
52. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	То же	Оказано
Подраздел 1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах		
53. 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 прохождения различных трубопроводов	1 раз в полгода	Оказано
54. Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в полгода	Оказано
55. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		Оказано
Подраздел 1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов		
56. Проверка состояния внутренней отделки	1 раз в месяц	Оказано
57. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений		Оказано
Подраздел 1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		
58. Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)	1 раз в месяц	Оказано
59. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	То же	Оказано
Подраздел 1.13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		
60. 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	1 раз в месяц	Оказано
61. При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	То же	Оказано
РАЗДЕЛ 2. РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕЖАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ		
Подраздел 2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов		
62. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц	Оказано
63. При выявлении засоров – незамедлительное их устранение	-	Оказано
64. Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	-	Оказано

1	2	3
65. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	-	Оказано
Подраздел 2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов		
66. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в полгода	Оказано
67. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	Ежедневно	Оказано
68. Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в месяц в период с сентября по май	Оказано
69. 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	1 раз в квартал	Оказано
70. Проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения	1 раз в полгода	Оказано
71. Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	1 раз в месяц	Оказано
72. Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха	1 раз в полгода	Оказано
73. Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в квартал	Оказано
74. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		Оказано
Подраздел 2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах		
75. Определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов	1 раз в год	Оказано
76. Устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов)	То же	Оказано
77. Очистка от сажи дымоходов и труб печей		Оказано
78. Устранение завалов в дымовых каналах		Оказано
Подраздел 2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах		
79. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	1 раз в неделю	Оказано
80. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Ежедневно	Оказано
81. Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год	Оказано

82. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	То же	Оказано
83. Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в неделю	Оказано
Подраздел 2.5. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах		
84. 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 (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	1 раз в неделю	Оказано
85. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Ежедневно	Оказано
86. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в неделю	Оказано
87. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в полгода	Оказано
88. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	Ежедневно	Оказано
89. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	Тот же	Оказано
90. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	1 раз в полгода	Оказано
91. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	1 раз в год	Оказано
92. Очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год	Оказано
93. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	Оказано
Подраздел 2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах		
94. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год	Оказано
95. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	То же	Оказано
96. Удаление воздуха из системы отопления		Оказано
97. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений		Оказано
Подраздел 2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирных домах		
98. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и	1 раз в 3 года	Оказано

восстановление цепей заземления по результатам проверки		
99. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в квартал	Оказано
100. 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	2 раза в месяц	Оказано
101. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	1 раз в месяц	Оказано
Подраздел 2.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме		
102. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	–	Оказано
103. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	–	Оказано
104. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	–	Оказано
105. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	–	Оказано
РАЗДЕЛ 3		
РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ИНОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ		
Подраздел 3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
106. Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей	ежедневно	Оказано
107. Влажная уборка пола лифтовых кабин	ежедневно	Оказано
108. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1-2 раза в неделю	Оказано
109. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц	Оказано
110. Генеральная уборка	1 раз в год	Оказано
111. Мытьё окон и влажная протирка подоконников	2 раза в год	Оказано
112. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов)	1 раз в неделю	Оказано
113. 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	1 раз в месяц	Оказано
Подраздел 3.2. Работы 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		

114. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	2 раза в неделю в период с октября по апрель	Оказано
115. Сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см		Оказано
116. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)		Оказано
117. Очистка придомовой территории от наледи и льда		Оказано
118. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	Ежедневно в период с октября по апрель	Оказано
119. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно в период с октября по апрель	Оказано
Подраздел 3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		
120. Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в 2 дня в период с мая по сентябрь	Оказано
121. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	Ежедневно в период с мая по сентябрь	Оказано
122. Уборка и выкашивание газонов	3 раза в период с мая по сентябрь	Оказано
123. Прочистка ливневой канализации+	2 раза в период с мая по сентябрь	Оказано
124. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в 3 дня в период с мая по сентябрь	Оказано
Подраздел 3.4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов		
125. Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	–	Оказано
126. Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории	–	Оказано
Подраздел 3.5. Работы по обеспечению пожарной безопасности		
127. Проведение осмотров и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	–	Оказано
Подраздел 3.6. Работы по устранению аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме		
128. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых	–	Оказано

инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения		
---	--	--

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

6.1. Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения:

№ п/п	Вид нарушения	Дата и период нарушения	Причина нарушения	Примечание
1	-	-	-	-

7. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству
1	АО «Екатеринбургэнерго»	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	<i>соответствует</i>
2	ЕМУП «Водоканал»	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	<i>соответствует</i>
4	ПАО Т Плюс	Январь 2018 – май 2018, октябрь 2018 – декабрь 2018	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	<i>соответствует</i>

8. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным ООО «УЖК "Адом"» договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Оплачено собственниками в УО
1	Холодное водоснабжение и водоотведение	ЕМУП «Водоканал»	988 826,13	857 987,9	789 692,05
2	Электроэнергия	АО «Екатеринбургэнерго»	830 738,88	1 094 981,77	944 429,82
3	ГВС и отопление	ПАО «Т Плюс»	2 540 992,95	2 973 181,79	2 798 160,32

9. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: *отсутствуют.*

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: *отсутствуют.*

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:

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание
1	1 309 988,72 руб.	973 178,72 руб.	

Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: не использовались.

12. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении ООО «УЖК «Адом» со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора:

№	Дата и № запроса/проверки	Причина	Результат
1	-	-	-

13. Информация о проводимых в отчетном периоде общих собраниях собственников многоквартирного дома: не проводились.

**ПЛАН
РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДОМА
ул. Циолковского, 36
на 2019 год**

№ п/п	Вид работы	Срок выполнения/ периодичность
1.	Предоставление жилищно-коммунальных услуг	
	Бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (<i>тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, канализование, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов</i>)	ежедневно
2.	Технический осмотр дома	
2.1.	Обход и технический осмотр дома (<i>проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли и придомовой территории, наличие и состояние средств пожарной безопасности</i>).	Еженедельно
2.2.	Подготовка акта обследования дома и справки о необходимых средствах для проведения текущего ремонта	Апрель, сентябрь
3.	Тепловой узел (система отопления и горячего водоснабжения)	
3.1.	Поверка контрольно-измерительных приборов	июнь
3.2.	Оповещение жильцов о дате отключения системы отопления	май
3.3.	Перевод системы горячего водоснабжения на летний режим работы	май
3.4.	Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (<i>ревизия кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.</i>)	Июнь-август
3.5.	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления	июнь

3.6.	Регулировка и наладка системы автоматического управления инженерным оборудованием	июнь
3.7.	Ремонт утепления трубопроводов в подвальных помещениях	август
3.8.	Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону	август
3.9.	Проведение работы по устранению самовольных переделок системы отопления	февраль-сентябрь
4. Система холодного водоснабжения		
4.1.	Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (<i>смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров</i>), при необходимости устранение неисправностей	апрель, сентябрь
5. Электроснабжение		
5.1.	Протирка светильников в местах общего пользования	1 раз в год
5.2.	Замена перегоревших электрических ламп внутренних светильников в местах общего пользования и наружного освещения	по факту
5.3.	Проверка на нагрев контактов электрических щитов, при необходимости протяжка контактов	апрель
5.4.	Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов	апрель
5.5.	Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения	май
5.6.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводки	апрель
5.7.	Ежегодные испытания электрооборудования	по графику
5.8.	Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных	май
5.9.	Контроль состояния электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, при необходимости ремонт или замена неисправных	постоянно
6. Лифты		
6.1.	Техническое освидетельствование лифтов	по графику
6.2.	Страхование лифтов	по графику
7. Система вентиляции		
7.1.	Проверка целостности вентиляционных каналов	1 раз в квартал
7.2.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в квартал
7.3.	Прочистка вентиляционных каналов	по графику
7.4.	Устранение попадания дождя в вентиляционные каналы	по мере необходимости
8. Кровля		
8.1.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	май, октябрь
9. Устранение аварийных ситуаций		

	Круглосуточная АДС	постоянно
10.	Противопожарные мероприятия	
10.1.	Инвентаризация средств пожаротушения (<i>шкафы, вентили, рукава, стволы, огнетушители</i>)	апрель
10.2.	Испытание насосов	май
11.	Обслуживание и уборка подъездов	
11.1.	Замена разбитых стекол в окнах подъездов	по факту
11.2.	Утепление оконных и дверных проемов	сентябрь
11.3.	Ремонт и укрепление входных дверей	по факту
11.4.	Проверка доводчиков на входных дверях	еженедельно
11.5.	Обеспечение качественной и регулярной, в соответствии с договором, уборки лестничных клеток и мест общего пользования	по графику
	генеральная уборка (мытьё всех площадок и лестниц, подоконников, дверей, батарей, мытьё окон с внутренней стороны)	1 раз в год весной
12.	Уборка придомовой территории	
12.1.	Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки
12.2.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
12.3.	Уборка в зимний период:	
	– очистка дорожек от свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки
	– подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
12.4.	Уборка в теплый период:	
	– подметание территории	1 раз в сутки
	– уборка мусора с газонов	1 раз в сутки
	– стрижка газонов	3 раза за сезон
	– поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в неделю
	– стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	2 раза в год
13.	Благоустройство территории	
13.1.	Окраска бордюров	апрель
13.2.	Ремонт малых архитектурных форм (<i>детская площадка, урны, скамейки, ограждения и т.п.</i>)	май
13.3.	Инвентаризация зеленых насаждений	апрель
13.4.	Посадка цветов	Май, июнь
13.5.	Ремонт поврежденных участков озеленения	май
13.6.	Расконсервация поливочной системы на летний период	май
13.7.	Консервация поливочной системы на зимний период	октябрь
14.	Информирование собственников помещений	
14.1.	Обеспечение информирования собственников через информационные доски в каждом подъезде и с помощью сайта ООО «УЖК «Адом»:	
	– об изменениях по тарифам;	по мере возникновения
	– о насущных вопросах эксплуатации и управления;	
	– о часах приема и работы руководства и сотрудников	

	УК; – об аварийных ситуациях; – о проведении различных мероприятий; – о должниках по коммунальным и иным платежам	
15.	Бухгалтерский учет и сбор платежей	
15.1.	Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности по управлению домом	постоянно
15.2.	Формирование квитанций на оплату платежей	30-го числа каждого месяца
15.3.	Контроль внесения собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов до 10 числа месяца, следующего за расчетным	ежемесячно
16.	Текущий ремонт МОП	
	Подъезд №1	
	-окраска металлического ограждения кровли	Июнь-август
	-ремонт примыкания кровли к стенам надстройки	Июнь-август
	Подъезд №2	Июнь-август
	-восстановление сапожка на лестничной клетке 1, 3-9 этажи, тех. этаж.	Июнь-август
	- окраска металлического ограждения балконов	Июнь-август
	- окраска решеток над приялками	Июнь-август
	- восстановление отслоившейся краски 5 этаж лифтовой холл, 1 этаж запасная лестница	Июнь-август
	Подъезд №3	Июнь-август
	- окраска металлического ограждения кровли	Июнь-август
	- окраска металлического ограждения балконов	Июнь-август
	Окраска решеток над приялками	Июнь-август
	Косметический ремонт 1 этажей подъездов	Июнь-август