

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО Клинтек
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Краснодарский край. Г. Сочи, ул. Гагринская 10

1. Основная информация

1.1. Отчетный период: 2018 год.

1.2. Управляющая организация: ООО «Клинтек».

1.2.1. Лицензия на управление МКД № 33.

1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (протокол от 31 мая 2011 года).

1.4. Реквизиты договора управления: договор от «18» сентября 2018 года.

1.5. Срок действия договора управления: действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Краснодарский край. Г. Сочи, ул. Гагринская 10
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	Нет данных
3	Серия, тип постройки	Нет данных
4	Год постройки	2008
5	Степень износа по данным государственного технического учета	Нет данных
6	Степень фактического износа	12%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	24
9	Наличие подвала	имеется
10	Наличие цокольного этажа	отсутствует
11	Наличие мансарды	отсутствует
12	Наличие мезонина	отсутствует
13	Количество квартир	162
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	20
15	Строительный объем	98 205 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	23 804,8 кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	17 584,1 кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1 937,3 кв.м.
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	4 283,4 кв.м.
17	Количество лестниц	2 шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	713 кв.м.
19	Уборочная площадь общих коридоров	

20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	4 283,4 кв.м.
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (не сформирован)	8841 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	отсутствует

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	свайный	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	железобетон	удовлетворительное
3	Перегородки	Железобетон, гипсокартон	удовлетворительное
4	Перекрытия: - чердачные - междуэтажные - подвальные - другие	железобетонные	удовлетворительное
5	Крыша	Плоская из битумных наплавленных материалов	удовлетворительное
6	Полы	плитка	удовлетворительное
7	Проемы: - окна - двери - другие	Фасадное остекление Противопожарные Е30	удовлетворительное удовлетворительное
8	Отделка: - внутренняя - наружная - другая	покраска Керамогранит, композит, декоративная штукатурка	удовлетворительное удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - ванны напольные - электроплиты - телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания - сигнализация - мусоропровод - лифт - вентиляция - другое	есть есть есть есть отсутствует есть есть	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное

10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: – электроснабжение – холодное водоснабжение – горячее водоснабжение – водоотведение – газоснабжение – отопление (от внешних котельных) – отопление (от домовой котельной) – печи – калориферы – АГВ – другое	есть есть есть есть отсутствует есть отсутствует отсутствует есть отсутствует	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11	Крыльцо	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	20 139 057,10 руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	14 797 355,50 руб.
Поступило средств	14 797 355,50 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	73,48 %

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: 60 000,00 руб.

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

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

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом - административные расходы	8 255 338,14
2	Обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории. Расходы на вывоз мусора	1 124 976,55
3	Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных систем	342 477,71
4	Аварийные работы	91 544,00
5	Организация и обслуживание контрольно-пропускной службы	1 802 050,00
6	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов	647 185,87
7	Мойка фасада	562 653,00
8	Работы по озеленению территории МКД, содержанию и уходом за детскими площадками и искусственным водопадом.	282 162,00
9	Техническое обслуживание и текущий ремонт здания и придомовой территории МКД	2 540 560,79
10	Сверхнормативный ОДН на СОИ	931 021,82
14	ИТОГО затрат за 2018 год	16 579 969,88
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2018 году	20 139 057,10

16	Долг собственников за 2018 год	-3 559 087,22
----	--------------------------------	---------------

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

5.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Промывка и опрессовка системы отопления	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>июнь- август</i>	<i>июнь- август</i>	
2	Ревизия, ремонт и частичная замена вентилей, сгонов (системы отопления)	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>июнь- август</i>	<i>июнь- август</i>	
3	Ревизия, ремонт поворотных вентилей, затворов (система отопления)	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>июнь- август</i>	<i>июнь- август</i>	
4	Ревизия и ремонт задвижек, затворов на системе горячего водоснабжения	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>июнь- август</i>	<i>Октябрь-ноябрь</i>	В плане работ присутствовала техническая ошибка в сроках выполнения.
5	Ревизия, ремонт и частичная замена вентилей, сгонов(система холодного водоснаб-я)	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>Июнь- сентябрь</i>	<i>Июнь-сентябрь</i>	
6	Ревизия и ремонт теплообменников и др. оборудования тепlopункта	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>август</i>	<i>Теплоснабжение - август, ГВС - ноябрь</i>	В плане работ присутствовала техническая ошибка в сроках выполнения.
7	Ревизия и ремонт оборудования насосной станции водоснабжения	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>сентябрь</i>	<i>сентябрь</i>	
8	Ревизия и ремонт оборудования насосной станции пожаротушения	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>сентябрь</i>	<i>сентябрь</i>	
9	Ревизия и ремонт поэтажных электрических щитков в МОП	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>Январь- декабрь</i>	<i>Июль-ноябрь</i>	Частичное выполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
10	Частичная замена общедомовой электропроводки	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>1 квартал</i>	<i>1 квартал</i>	
11	Замена светодиодных светильников в подъездах, тамбурах, балконах	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>Январь- декабрь</i>	<i>Январь-декабрь</i>	
12	Замена датчиков движения на лестницах в коридорах	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>летний период</i>	<i>Июнь-август</i>	
13	Косметический ремонт поэтажных коридоров тамбуров, пожарных лестниц	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>летний период</i>	<i>Апрель, август, ноябрь-декабрь</i>	Частичное выполнение в связи с нехваткой оборотных

14	Замена оголовников из металла на парапете кровли	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>Май-сентябрь</i>	<i>октябрь</i>	денежных средств Перенос выполнения в связи с нехваткой оборотных денежных средств
15	Ремонт гидроизоляции кровли	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>летний период</i>		Невыполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
16	Гидроизоляция и покраска вентшахт на кровле	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>летний период</i>	<i>июнь</i>	Частичное выполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
17	Гидроизоляция кровли лифтовой шахты	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>летний период</i>		Невыполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
18	Монтаж отливов на кровле	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>Январь-декабрь</i>	<i>октябрь</i>	Частичное выполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
19	Замена козырька из ПК на входной группе	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>Май-сентябрь</i>		Невыполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
20	Ремонт крыльца входной группе	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>Май-сентябрь</i>	<i>Июль-август</i>	Частичное выполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
21	Гидроизоляция клумб придомовой территории	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>летний период</i>		Невыполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
22	Монтаж видеонаб-я 2 эт. и лифты. Замена неработающих видеокамер на этажах.	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>май</i>	<i>Май-июнь</i>	Перенос выполнения в связи с нехваткой оборотных денежных средств
23	Замена напольного покрытия в лифтах и лифтовых холлов	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>Май-сентябрь</i>		Невыполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
24	ТО лифтового хозяйства	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>Май-сентябрь</i>	<i>Июнь-сентябрь</i>	
25	Гидроизоляция фасада	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>летний период</i>	<i>Сентябрь-ноябрь</i>	Частичное выполнение и перенос выполнения в связи с нехваткой оборотных денежных средств
26	Мойка фасада	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>летний период</i>	<i>Июль-август</i>	
27	Благоустройство территории, посадка цветов	<i>Протокол ОСС от 03.05.2018</i>	<i>В течение года</i>	<i>В течение года</i>	
28	Чистка ливневой дворовой	<i>Протокол ОСС</i>	<i>Май-</i>	<i>Май-сентябрь</i>	

	системы, колодцев	от 03.05.2018	сентябрь		
29	Установка трансформаторов точки учета в ТП 595	Протокол ОСС от 03.05.2018	Май-сентябрь		Невыполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств
30	Подготовка дома к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам	Протокол ОСС от 03.05.2018	В течение года	В течение года	
31	Ревизия, ремонт доводчиков, этажных дверей в подъездах	Протокол ОСС от 03.05.2018	Май-сентябрь	Май-сентябрь	
32	Профилактика и ремонт искусственного водопада	Протокол ОСС от 03.05.2018	Май-сентябрь	Май-сентябрь	
33	ТО и ремонт системы видеонаблюдения. Замена АКБ	Протокол ОСС от 03.05.2018	Май-сентябрь	Май-сентябрь	
34	Ремонт и замена противопожарного оборудования	Протокол ОСС от 03.05.2018	В течение года		Невыполнение в связи с нехваткой оборотных денежных средств

6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

6.1. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения работы/оказания услуги	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Мытье окон	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от 18.09.2018	1 раз в год	оказано	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
4	Влажное подметание лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
5	Мытье лифта и площадок около мусоропровода	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	

6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
8	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	1 раз в сутки в дни снегопада	Оказано	
9	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	Через 3 часа во время снегопада	Оказано	
10	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	2 раза в сутки во время гололеда	оказано	
11	Очистка территории от наледи и льда	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	2 раза в сутки во время гололеда	оказано	
12	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
14	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	1 раз в сутки в дни снегопада	оказано	
15	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
16	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
17	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
18	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
19	Профилактический осмотр мусоропроводов	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	
20	Влажное подметание пола мусороприемных камер	Минимальный перечень работ, договор управления от 18.09.2018	ежедневно	оказано	

7. 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

7.1. 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	отсутствует			

8. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат	Примечание
1	Горячее водоснабжение	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	670 208,93	
2	Холодное водоснабжение и Водоотведение и очистка сточных вод	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	459 610,12	
3	Отопление	январь 2018 – апрель 2018, декабрь 2018	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	2 315 101,6	
4	Электроэнергия	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	1 750 562,70	

9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственником	Оплачено собственниками в УО
1	Холодное водоснабжение, и водоотведение ХВС	МУП Г. СОЧИ "ВОДОКАНАЛ" <i>Оплата учтена в целом по МУП г.Сочи «Водоканал»</i>	511 712,86	672 152,71	459 610,12	635 022,52
2	ГВС и водоотведение ГВС (двухкомпонентный тариф)	МУП Г. СОЧИ "ВОДОКАНАЛ" и Муниципальное унитарное предприятие города Сочи "Сочитеплоэнерго"	169 055,34 501 153,59		670 208,93	676 175,56
3	Отопление	Муниципальное унитарное	2 415 433,67	2 964 437,96	2 315 101,6	2 144 945,29

		предприятие города Сочи "Сочитеплоэнерго"* <i>Оплата учтена в целом по МУП «СТЭ»</i>				
4	Электроэнергия	ПАО "ТНС энерго Кубань"	2 405 403,88	2 288 134,69	1 750 562,70	1 642 141,13

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

11. 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.

12. 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:

12.1. Способ формирования фонда капитального ремонта, дата и реквизиты общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда: фонд формируется на счете регионального оператора. Общее собрание собственников не проводилось.

12.2. Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: 0.

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: 0.

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

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

14. Рекомендации на следующий отчетный период

По результатам акта о техническом состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, рекомендуем провести:

- частичную замену датчиков движения на лестницах, в коридорах;
- установку замков на приборы учета и лючки в МОП;
- замену кондиционера машинного отделения лифта;
- Замена неработающих камер на этажах;
- Ремонт напольного покрытия в лифтах и лифтовых холлах;
- Установить трансформаторы в точки учета ТП 595;
- частичный ремонт фасадного остекления МКД;
- Гидроизоляцию клумб придомовой территории.

Приложения:

1. Пояснительная записка;
2. Информация о стоимости выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за 2018 год;
3. Информация о стоимости выполняемых работ (оказываемых услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2019 год;
4. План текущего ремонта жилого фонда и административно-хозяйственной деятельности управляющей компании на 2019 год.

Генеральный директор ООО «Клинтек»

Саббатовский В.А.

Отчет составлен: «26» марта 2019 года.