



**Отчет ООО «Босфор»
о выполненных за период с 01.10.2021 года по 31.12.2021 года
работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом
№21а, корпус 1 по ул.Пионерская в г.Новороссийске.**

Перечень выполняемых ООО «Босфор» видов работ, их объем и качество, соответствует требованиям ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года №188-ФЗ, Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года №491 «ОБ утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 года №290.

По договору управления ООО «Босфор» были оказаны жилищные услуги на сумму: 488 902,02 (Четыреста восемьдесят восемь тысяч девятьсот два) рубля 02 копейки.

Оплачено собственниками 20 587 (Двадцать тысяч пятьсот восемьдесят семь) рублей 50 копеек.

Задолженность населения перед управляющей организацией за предыдущие периоды: 468 314 (Четыреста шестьдесят восемь тысяч триста четырнадцать) рублей 52 копейки.

Общая задолженность населения перед управляющей организацией за жилищные услуги (включая задолженность за предыдущие годы) отсутствует.

Случаев нарушения условий договора управления в течение отчетного периода, связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения, не выявлено, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества не составлялись.

Собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение, предусмотренное п.4.4 ч.2 ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации, о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг),

договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. В связи с чем поставщиками коммунальных услуг являются:

Холодное водоснабжение и водоотведение – МУП «Водоканал г.Новороссийска» ИНН: 2315178760 ОГРН: 1132315000806;

Электроэнергия – АО «Независимая энергосбытовая компания Краснодарского края» ИНН:2308091759 ОГРН: 1032304155102; ООО «НСК» ИНН:2315175696 ОГРН:1122315004976;

Горячее водоснабжение и отопление – АО «АТЭК» ИНН: 2315054894 ОГРН: 1022301974420.

Случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации, во время предоставления услуг управляющей организацией не зафиксировано.

За отчетный период поступили письменные обращения от собственников помещений, обращения рассмотрены: опломбированы приборы учета по заявкам, даны разъяснения по вопросам начисления платежей. О фактах причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации или третьих лиц собственниками не сообщалось в связи с отсутствием таковых.

В процессе управления многоквартирным домом были выявлены недостатки и дефекты строительства:

Общие замечания:

1. Отсутствует технологическое присоединение инженерных сетей многоквартирного дома к централизованным сетям отопления и горячего водоснабжения.
2. Отсутствует разрешение Ростехнадзора на пуско-наладочные работы по технологическому присоединению инженерных сетей многоквартирного дома к централизованным сетям отопления и горячего водоснабжения (допуск энергоустановок).
3. Отсутствует техническая документация на установленный прибор учета теплоэнергии, подтверждающая соответствие таких приборов требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений, сведения о показаниях приборов учета
4. Отсутствует технологическое присоединение инженерных сетей многоквартирного дома к централизованным сетям электроснабжения по постоянной схеме (объект подключен по временной схеме).
5. Отсутствует разрешение Ростехнадзора на технологическое присоединение инженерных сетей многоквартирного дома к централизованным сетям электроснабжение (допуск энергоустановок).

6. Система молниезащиты не объединена с контуром заземления в нарушение требований электробезопасности.

Кровля.

1. Нарушена технология производства работ при монтаже мягкой кровли, отсутствует гидроизоляция, крыша выполнена с нарушением требований технической (проектной) документации. Во время дождя вода с крыши не уходит в сливные дождевые отверстия, поскольку не соблюден контруклон, образуется значительное скопление воды, в связи с чем заливает верхние этажи и лифтовые шахты. Необходимо провести ремонт кровли согласно технической (проектной) документации. Площадь кровли составляет (603,936м²).
2. Через вентиляционные шахты в связи нарушением конструкции козырьков, во время дождя вода будет попадать внутрь, необходимо заменить конструкцию козырьков в количестве – 12шт, (фото №14)
3. Крыша технических этажей 1, 2 подъезда имеет протечки дождевой воды под теплоизоляцией (фото №15)

Лифтовое хозяйство:

1. Электрооборудование лифтов не обеспечивает их бесперебойную работоспособность, шахты лифтов не очищены от строительного мусора.
2. В помещении лифтов отсутствует система вентиляции, что приводит к нарушению надлежащего температурного режима.

1 подъезд.

1. Технический этаж: протечка воды между крышей и 13 этажом по кабель каналам (фото №1,2,3).
2. Не оштукатурен и не окрашен потолок на пожарном выходе 13 этаж.
3. Не работает дверной замок на пожарный выход 10 этаж.
4. Пожарная сигнализация отсутствует -10 этаж.
5. Нет замка на помещении кладовой 8 этаж.
6. Перекошены и не открываются двери на лестничной площадке - 4 этаж (2 шт. фото №6,7).
7. Отсутствуют доводчики дверей на лестничных площадках с 13 по 4 этаж в количестве -11 шт.
8. Оторвана ручка и не работает доводчик вход на пожарную лестницу.
9. Сломана сигнальная мачта на крыше технического этажа (фото №8).
10. Отсутствуют пожарные рукава на этажах, отсутствует головка муфтовая ГМ-80 (соединение пожарного сухотруба с рукавом).
11. Общедомовые щитки и кабель трасс не закрыты, лючки отсутствуют -2шт. (фото №11).

12. Нарушение производства работ при монтаже общедомовых инженерных сетей электроснабжения: приборы учета электроэнергии не маркированы, стояки в разобранном состоянии.
13. Состояние пожарных гидрантов не соответствует требованиям проектной документации и СНиП.
14. На стенах в местах общего пользования не установлены потолочные плинтусы, не установлены пристенные плинтусы из керамической плитки, отсутствует шпатлевка, стены окрашены краской различных цветов.

2 подъезд.

1. Отсутствуют доводчики дверей пожарных лестниц и балконов с 1 -13 этаж в количестве 26 штук.
2. Технический этаж: протечка воды между крышей и 13 этажом по кабель каналам (фото №4,5). Дыра в стене на 13 этаже закрыта прижатой дверью.
3. Отсутствует ручка и выбито стекло на двери пожарной лестницы 13 этаж.
4. Отсутствует ручка двери пожарной лестницы 12 этаж. (фото №13
5. Труба пожарного гидранта сгнившая и обмотана лентой - 12 этаж.
6. Отсутствует ручка двери пожарной лестницы - 9 этаж.
7. Отсутствует ручка и выбито стекло на двери пожарной лестницы - 7 этаж.
8. Сломана сигнальная мачта на крыше технического этажа (фото №9).
9. Вырван лист профнастила на вентиляционной трубе, площадью 0,7 кв м (фото №10).
10. Отсутствуют пожарные рукава на этажах, отсутствует головка муфтовая ГМ-80 (соединение пожарного сухотруба с рукавом).
11. Нарушение производства работ при монтаже общедомовых инженерных сетей электроснабжения: приборы учета электроэнергии не маркированы, стояки в разобранном состоянии.
12. Состояние пожарных гидрантов не соответствует требованиям проектной документации и СНиП.
13. На стенах в местах общего пользования не установлены потолочные плинтусы, не установлены пристенные плинтусы из керамической плитки, отсутствует шпатлевка, стены окрашены краской различных цветов.

Парковка.

1. Автоматические ворота срабатывают, но в открытом положении не фиксируются и сразу закрываются.
2. При обильных осадках со стороны ворот заливает парковку поскольку при строительстве не был предусмотрен дренаж для оттока воды. Необходимо уложить короб длиной -15 метров к основному колодцу.
3. 18 модулей газового пожаротушения не подключены к сигнализации.
4. Отсутствуют пожарные рукава на этажах, отсутствует головка муфтовая ГМ-80 (соединение пожарного сухотруба с рукавом).

Детская площадка

1. Отсутствует фонарь освещения (фото №12).

Указанные замечания зафиксированы комиссионно 21.10.2021 года; ведется претензионная работа с ООО «Специализированный застройщик РУЯ».

Взыскания, штрафы и иные санкции к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора отсутствуют.