

Отчет

управляющей компании по договору управления о выполненных за отчетный период
в работах (услугах)

1.Основная информация

1.1. Отчетный период -2024г

1.2. Управляющая организация -ООО «УК «Наш дом»

1.2.1. Лицензия №074000169 от 09.04.2015 ГЖИ Челябинской области продлена до 13.01.2028г
Решением от 31.10.2022г

1.3. Основание – Протокол № 1 ОСС от 27.02.2008г

1.4. Договор управления от 01.03.2008г

1.5. Срок действия договора -5лет(пролонгация)

2.Информация о МКД

2.1. Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, ул. Солнечная ,246
2	Год постройки	2007
3	Степень износа по данным технического учета и % износа фактический	-
4	Год последнего капитального ремонта	-
5	Количество этажей	10
6	Наличие подвала	имеется
7	Наличие технического этажа	-
8	Количество квартир	77
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	1
10	Строительный объем	17636куб.м
11	Общая площадь дома	4045,2кв.м
12	Площадь жилых помещений	3944,2кв.м
13	Площадь нежилых помещений	101,0кв.м
14	Площадь мест общего пользования	958,5кв.м
15	Площадь земельного участка, кадастровый номер	-

2.2. Техническое состояние МКД

	Конструктивные элементы	Материал	Техническое состояние
1	2	3	4
1	фундамент	ФБС	удовлетворительное
2	Наружные стены	ж/б панели	удовлетворительное
3	Перегородки	ж/б панели,кирпич	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	безрулонная с внутренним водостоком	удовлетворительное
6	Полы	бетонные,	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	стеклопакет, дерево, метал.	удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	окраска	удовлетворительное
9	Отделка наружная	окраска	удовлетворительное
10	Оборудование жилых помещений:		
	электроплиты		имеется
	сантехническое: мойка, ванна, душ и др.		имеется
	сети слаботочные: телефон, радио, интернет		имеется
11	лифт	2	имеется

12	вентиляция		имеется
13	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для коммунальных услуг:		
	электроснабжение	есть	удовлетворительное
	ХВС и ВО	есть	удовлетворительное
	ГВС	есть	удовлетворительное
	отопление	есть	удовлетворительное
	конвекторы	есть	удовлетворительное
14	Крыльцо	есть	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. Статья «Содержание и ремонт жилого помещения»

Задолженность на 01.01.2024	316266
начислено	1970862
оплачено	1924991
Задолженность на 31.12.2024	362137

3.2. Доход от сдачи в аренду общего имущества – не сдавалось

3.4. Должники

№ п/п	Период образования задолженности	Принятые меры	Сумма взыскания по СП руб
1	2	3	4
1	до 01.01.2025	Претензионная работа. Исполнительное про-во	182808,22

4. Выполненные работы и затраты по управлению МКД

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»

№ п/п	Содержание Затраты	Сумма. руб
1	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества (в т.ч. абонент. договор, материалы, оборудование)	862135
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей, лифтового оборудования (абонент. договор тек. ремонт)	202350
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор, тек. ремонт)	167923
	Итого	1232408

5. Сведения о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения	Причина отклонения
1	2	3	4	5	6
1	Осмотр состояния общего имущества МКД: -проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений -состояния помещений подвалов, входов в подвалы, примыков, входов на кровлю, -контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, -устранение подтопления подвальных помещений, -проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока	Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290	1р/неделю	Оказано контроль прокуратуры	-

2	Осмотр конструктивных элементов МКД: -каналов вентиляции - ремонт дверей тамбуров в подъездах - ремонт решеток отсекаелей -окраска металлических дверей мусорокамер и подвальных помещений -окраска тамбуров подъезда № 1, 2 -очистка балконных козырьков от снега -обследование выпусков трубопровода водоотведения	-«-	3 раз/год по необходимос ти	оказано	-
3	Подготовка систем к отопительному сезону 2024 -2025г. : -осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, при необходимости устранение видимых неисправностей -ревизия и восстановление изоляции трубопроводов -промывка трубопровода водоотведения высоким давлением	-«-	3кв.	Оказано	-
4	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	ежедневно	Оказано	
5	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС, электроснабжения МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
6	Осмотр и обслуживание электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
7	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем), маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ, проверка состояния предохранительных разъединителей, протяжка соединительных зажимов.	-«-	квартально	Оказано	-
8	Проверка работоспособности осветительных приборов: -перемещение/добавление элементов систем (розеток,эл.оборудования,выключателей установка светильника фото-акустического LED, Замена прожектора LED на фасаде МКДи т.п...) -восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	по заявкам 25шт	Оказано	-
9	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
10	Выполнение заявок по обращениям собственников в т.ч аварийных	журнал заявок			
11	Проведение поквартирных осмотров по МКД	-«-	постоянно	Оказано	-
12	Ремонт межпанельных швов по заявкам собственников	-«-	1 – 4 кв.	Оказано	-
13	Замена запорной арматуры на системе отопления в квартирах	-«-	по необходимос ти	Оказано	-

14	Опломбировано водосчетчиков после замены в связи с окончанием межповерочного срока с составлением актов первоначальных показаний	-«-	по заявкам	Оказано	-
15	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории: -ремонт и окраска малых форм	-«-	1р/месяц 2 кв	Оказано	-
16	Замена двери на пластиковые в подъезде № 2 Клининговые услуги п.1 после поджога	-«-	2шт	Оказано	-
17	Страхование и освидетельствование лифтов	-«-	3кв/2шт	Оказано	-
18	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2 и 4кв.	Оказано	-

6.Сведения о выполнении плана работ по содержанию мест общего пользования МКД

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения	Факт выполнения/ период	Причина отклонения
1	2	3	4	5	6
1	Мытье окон	ПП №290 от 03.04.2013 и ДУ от 01.03.2008	1 раз/год	оказано	-
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	3р/неделю	оказано	-
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	1р/неделю	оказано	-
4	Мытье пола кабины лифта	-	3р/неделю	оказано	-
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и кабины лифта .	-	1р/месяц	оказано	-
6	Мытье лестничных площадок и маршей 3х нижних этажей	-	12р/месяц	оказано	-
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3х этажей	-	4р/месяц	оказано	-
8	Обметание пыли с потолков	-	1р/год	оказано	-
9	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, электро-шкафов и слаботочных устройств, п/ящиков	-	1р/год	оказано	-
10	Влажная протирка отопительных приборов. подоконников	-	1р/месяц	оказано	-
11	Уборка площадок перед подъездом	-	5р/неделю	оказано	-
12	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	оказано	-
13	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегопада	-	2р/ в сутки	оказано	-
14	Очистка территории от наледи и льда	-	1р/в 3 суток	оказано	-
15	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	-	1р/сутки	оказано	-
16	Механизированная очистка территории от снега	-	1, 4 кв.	1, 4 кв.	-
17	Очистка урн от мусора	-	1р/сутки	оказано	-
18	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см	-	1р/сутки	оказано	-
19	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/в 2суток	оказано	-
20	Уборка газонов	-	1р/ в 2суток	оказано	-
21	Кошение травы на придомовой территории	-	2-3 кв.	оказано	-

7.Сведения о нарушении договора управления – нет

8.Виды коммунальных услуг в целях содержания общего имущества

№ п/п	Вид услуги	Периодичность	Документ	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат, руб
1	2	3	4	5	6
1	Электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	35909
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	0

9.Расчеты с РСО по договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено РСО, руб.	Оплачено УК, руб.	Начислено собственникам, руб.	Оплачено собственниками, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	ООО «Уралэнергосбыт»	35909	35909	91122	57154
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	384173	384173	389603	529724
		итого	420082	420082	480725	586878

10. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг – отсутствуют

11.Сведения о фактах изменения перечня работ, (услуг) по надлежащему содержанию и ремонту управлению – отсутствуют

12. Сведения о начисленных и поступивших суммах на капитальный ремонт общего имущества в МКД, а также 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.

13.Сведения о взысканиях. Штрафах и иных санкциях в отношении управляющей компании со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора -отсутствуют

14.Рекомендации на следующий отчетный период:

План работ на 2025год			
№	Мероприятия	Количество	План
1	Подготовка систем к отопительному сезону 2025-2026г: -замена кранов шаровых Ду-80 мм манометров в ИТП и замена кранов шаровых Ду-15/20мм на системе отопления, кранов шаровых Ду-15/20мм на системе ХГВС	По факту	2-3 кв.
2	Ревизия раструбов и ремонт участка трубопровода водоотведения по подвалу	по факту	1-4 кв.
3	Ремонт станции повышения давления воды (3 насоса)	по факту	1-4кв
4	Ремонт светильников наружного освещения (замена ламп), выключателей, светильников внутреннего освещения (замена ламп, плафонов), ревизия этажных электрических щитков	по факту	1-4кв
12	Частичный ремонт кровли, гидроизоляция фановых труб, шахт вентиляции	По факту	2-3 кв.

13	Замена контролера системы отопления (автоматика)	1 шт.	2-3 кв.
14	Частичный ремонт межпанельных швов по заявкам	по факту	2-3 кв.
15	Окраска фасада первого этажа с закраской антивандальных надписей	По факту.	2-3 кв.
16	Ремонт гидроизоляции козырьков входных групп	2 шт.	2-4 кв.
17	Установка пластиковых дверей 1 подъезда	2 шт.	1 кв.
18	Ремонт подъездов , побелка юпокраска	1 - 2 подъезд.	1 кв.
19	Установка новых почтовых ящиков	1 - 2 подъезд.	1-4 кв.