

# Отчет

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

## 1.Основная информация

1.1. Отчетный период -2022г

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 № 2 ОСС от 26.10.2014г

1.4. Договор управления от 01.12.1014г.пролонгирован до 01.12.2024г

1.5. Срок действия договора -5лет.

## 2.Информация О МКД

### 2.1. Общие сведения

|    |                                                                    |                                         |
|----|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1  | Адрес МКД                                                          | Челябинск,<br>Комсомольский<br>пр-т,66а |
| 2  | Год постройки                                                      | 1995                                    |
| 3  | Степень износа по данным технического учета и % износа фактический | 7%                                      |
| 4  | Год последнего капитального ремонта                                | -                                       |
| 5  | Количество этажей                                                  | 5-9-10                                  |
| 6  | Наличие подвала                                                    | имеется                                 |
| 7  | Наличие технического этажа                                         | имеется                                 |
| 8  | Количество квартир                                                 | 45                                      |
| 9  | Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ              | 2                                       |
| 10 | Строительный объем                                                 | 28540куб.м                              |
| 11 | Общая площадь дома                                                 | 5493,4кв.м                              |
| 12 | Площадь жилых помещений                                            | 5065,8кв.м                              |
| 13 | Площадь нежилых помещений                                          | 427,6кв.м                               |
| 14 | Площадь мест общего пользования                                    | 1634,6кв.м                              |
| 15 | Площадь земельного участка, кадастровый номер                      | нет данных                              |

### 2.2. Техническое состояние МКД

|    | Конструктивные элементы                                                      | Материал            | Техническое состояние |
|----|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1  | 2                                                                            | 3                   | 4                     |
| 1  | фундамент                                                                    | бетонный            | удовлетворительное    |
| 2  | Наружные стены                                                               | кирпич              | удовлетворительное    |
| 3  | Перегородки                                                                  | кирпич, шлакобетон  | удовлетворительное    |
| 4  | Перекрытия                                                                   | ж/б плиты           | удовлетворительное    |
| 5  | Кровля                                                                       | мягкая              | удовлетворительное    |
| 6  | Полы                                                                         | бетонные            | удовлетворительное    |
| 7  | Проемы: окна, двери                                                          | дерево, метал.      | удовлетворительное    |
| 8  | Отделка внутренняя                                                           | цементно-побелка    | удовлетворительное    |
| 9  | Отделка наружная(цоколь)                                                     | керамическая плитка | удовлетворительное    |
| 10 | Оборудование жилых помещений:                                                |                     |                       |
|    | электроплиты                                                                 |                     | имеется               |
|    | сантехническое: мойка, ванна, душ и др.                                      |                     | имеется               |
|    | сети слаботочные: телефон, радио, интернет                                   |                     | имеется               |
| 11 | лифт                                                                         | 2,3подъезд          | 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(бойлер)                                                            | 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 01.01.2022 | 214246 руб  |
| начислено                   | 1666866 руб |
| оплачено                    | 1693551 руб |
| Задолженность на 31.12.2022 | 187561 руб  |

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

#### 3.3. Должники

| № п/п | Период образования задолженности | Принятые меры          | оплата, руб |
|-------|----------------------------------|------------------------|-------------|
| 1     | 2                                | 3                      | 4           |
| 1     | 2022                             | Исполнительное .про-во | 93830,11    |

### 4. Выполненные работы и затраты по управлению МКД

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

| № п/п | СодержаниеЗатраты                                                                                                                | сумма, руб |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества (абонент. договор, материалы, оборудование)                            | 1096735    |
| 2     | Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей, лифтового оборудования (абонент. договор тек.ремонт )   | 198360     |
| 3     | Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы, инженерные сети (абонент. договор тек. ремонт) | 310415     |
|       | Итого                                                                                                                            | 1605510    |

### 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/ Период | 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, прямиков, входов на кровлю | Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 | Еженедельно                   | Оказано                 | -                  |
| 2     | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.                                                                                         | -«-»                                                     | Еженедельно                   | Оказано                 | -                  |
| 3     | Осмотр каналов вентиляции                                                                                                                                                         | -«-»                                                     | 1 раз/3год                    | 2022                    | -                  |
| 4     | Осмотр конструктивных элементов МКД                                                                                                                                               | -«-»                                                     | 2р/год                        | Оказано                 | -                  |
| 5     | Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории                                                                                                                | -«-»                                                     | 1р/месяц                      | Оказано                 | -                  |
| 6     | Заделка швов между фасадной ж/б плитой и отмосткой                                                                                                                                | -«-»                                                     | 2-3 кв.                       | Оказано                 | -                  |
| 7     | Гидроизоляция козырька 1 подъезда                                                                                                                                                 | -«-»                                                     | 2 кв.                         | Оказано                 | -                  |
| 8     | Частичный ремонт кровли 1 подъезда.                                                                                                                                               | -«-»                                                     | 2 кв.                         | Оказано                 | -                  |

|    |                                                                                                       |               |                    |         |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|---------|---|
|    |                                                                                                       |               | 25 кв.м            |         |   |
| 9  | Замена меж лестничных окон 1 подъезда                                                                 | -«-           | 3 кв. 5 шт.        | Оказано | - |
| 10 | Установка ограничителей у 3-го подъезда.                                                              | -«-           | 3 кв.              | Оказано | - |
| 11 | Работы по дератизации, дезинсекции                                                                    | -«-           | 2,3кв.             | Оказано | - |
| 12 | Частичный ремонт первых этажей подъездов №1, 2, 3                                                     | -«-           | 3кв.               | Оказано | - |
| 13 | Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД                                                              | -«-           | 1р/месяц           | Оказано |   |
| 14 | Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД                                                        | -«-           | 5р/неделю          | Оказано | - |
| 15 | Поверка ОДПУ отопления МКД (счетчик, вычислитель, термопара)                                          | -«-           | 2 кв.              | Оказано |   |
| 16 | Осмотр систем ХГВС, ВО, отопления                                                                     | -«-           | 3р/неделю          | Оказано | - |
| 17 | Подготовка систем к отопительному сезону 2022-2023г                                                   | -«-           | 2кв.               | Оказано | - |
| 18 | Замена запорной арматуры на системах ХГВС                                                             | -«-           | 1 - 4кв.<br>6 шт.  | Оказано | - |
| 19 | Замена запорной арматуры на ИТП                                                                       | -«-           | 1 - 4кв.<br>2 шт.  | Оказано | - |
| 20 | Замена стояков ХГВС по квартирам                                                                      | -«-           | 1 кв. 3 шт.        | Оказано | - |
| 21 | Ревизия КИП и автоматики (ХВС, отопления)                                                             | -«-           | 2кв.               | Оказано |   |
| 22 | Восстановление исправности элементов внутренней канализации                                           | -«-           | 1 кв.<br>140 п.м.  | Оказано | - |
| 23 | Замена манометров на узлах ИТП                                                                        | -«-           | 2кв.-2шт           | Оказано | - |
| 24 | Механизированная чистка выпусков канализации                                                          | -«-           | 1 и 4кв            | Оказано | - |
| 25 | Промывка лежаков системы ХГВС                                                                         | -«-           | 1 – 4 кв.          | Оказано |   |
| 26 | Устранение засоров канализационной системы по подвалу                                                 | -«-           | 1 – 4 кв.<br>6 шт. | Оказано |   |
| 27 | Ревизия раструбов трубопровода водоотведения.                                                         |               | 11 шт.             | Оказано |   |
| 28 | Осмотр электрощитов, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий                         | -«-           | 1р/в неделю        | Оказано | - |
| 29 | Проверка работоспособности осветительных приборов                                                     | -«-           | 1р/в неделю        | Оказано | - |
| 30 | Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп                        | -«-           | 4 шт.              | Оказано | - |
| 31 | Обслуживание электрощитов, ВРУ                                                                        | -«-           | 1р/месяц           | Оказано | - |
| 32 | Ревизия этажных электрощитов                                                                          | -«-           | 4 шт.              | Оказано | - |
| 33 | Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования, выключателей и т.п...)             | -«-           | по заявке          | Оказано | - |
| 34 | Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам                              | -«-           | 1р/год             | Оказано | - |
| 35 | Ремонт распашных автоматических ворот                                                                 | -«-           | 4 кв.              | Оказано | - |
| 36 | Снятие показаний приборов учета ОДПУ МКД                                                              | -«-           | 1р/месяц           | Оказано | - |
| 37 | Замена уличного светильника LED                                                                       | -«-           | 1 шт.              | Оказано | - |
| 38 | Замена автоматического выключателя                                                                    | -«-           | 4 шт.              | Оказано | - |
| 39 | Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения. | -«-           | 1р/год             | Оказано | - |
| 40 | Аварийное обслуживание по заявкам                                                                     | Журнал заявок | 6 шт.              | Оказано | - |
| 41 | Выполнение заявок по обращениям собственников                                                         | Журнал заявок | 54 шт.             | Оказано | - |
| 42 | Страхование лифтов                                                                                    | -«-           | 2 шт. 3 кв.        | Оказано | - |
| 43 | Освидетельствование лифтов                                                                            | -«-           | 2 шт. 4 кв.        | 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                     | 1 раз/год                | Оказано                 | -                  |

|    |                                                                                                                                              |                                     |               |                     |   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------------|---|
|    |                                                                                                                                              | 03.04.2013 и<br>ДУ от<br>01.12.2014 |               |                     |   |
| 2  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей 2х нижних этажей                                                                             | -                                   | 2р/неделю     | Оказано             | - |
| 3  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2х 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 2х нижних этажей                                                                                          | -                                   | 12р/месяц     | Оказано             | - |
| 7  | Мытье лестничных площадок и маршей выше 2х 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 слаботоочных устройств, п/ящиков | -                                   | 1р/год        | Оказано             | - |
| 10 | Влажная протирка отопительных приборов. подоконников                                                                                         | -                                   | 1р/месяц      | Оказано             | - |
| 11 | Уборка площадок перед подъездом                                                                                                              | -                                   | 2р/неделю     | Оказано             | - |
| 12 | Подметание свежевыпавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада                                                                                 | -                                   | 1р/сутки      | Оказано             | - |
| 13 | Сдвигание свежевыпавшего снега толщ. более 2см во время снегопада                                                                            | -                                   | Через 3час.   | Оказано             | - |
| 14 | Подметание территории в дни без снегопада                                                                                                    | -                                   | 1р/в 3 суток  | Оказано             | - |
| 15 | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегопада                                                                                      | -                                   | 2р/ в сутки   | Оказано             | - |
| 16 | Очистка территории от наледи и льда                                                                                                          | -                                   | 1р/в 3 суток  | Оказано             | - |
| 17 | Механизированная очистка территории от снега                                                                                                 | -                                   | 1, 4 кв.      | 1, 4 кв.<br>Оказано | - |
| 18 | Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами                                                                                       | -                                   | 1р/сутки      | Оказано             | - |
| 19 | Очистка урн от мусора                                                                                                                        | -                                   | 1р/сутки      | Оказано             | - |
| 20 | Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см                                                                              | -                                   | 1р/сутки      | Оказано             | - |
| 21 | Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см                                                                           | -                                   | 1р/в 2 суток  | Оказано             | - |
| 22 | Уборка газонов                                                                                                                               | -                                   | 1р/ в 2 суток | Оказано             | - |
| 23 | Кошение травы на придомовой территории                                                                                                       | -                                   | 2-3кв         | Оказано             | - |

7.Сведения о нарушении договора управления – нет

8.Виды коммунальных услуг в целях содержания общего имущества

| п/п | Вид услуги       | Периодичность | Документ                                                       | Соответствие<br>объему и качеству | Сумма<br>затрат,<br>руб |
|-----|------------------|---------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1   | 2                | 3             | 4                                                              | 5                                 | 6                       |
| 1   | Э-электроэнергия | 365дней       | Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г | Соответствует                     | 65262                   |
| 2   | ХВС и ВО         | 365дней       | Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г | Соответствует                     | 21024                   |

9.Расчеты с РСО по договорам

| № | Вид | Поставщик | Начислено | Оплачено | Начислено | Оплачено |
|---|-----|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
|---|-----|-----------|-----------|----------|-----------|----------|

| п/п | коммунальной услуги |                      | РСО, руб. | УК, руб. | собственникам, руб. | собственниками, руб. |
|-----|---------------------|----------------------|-----------|----------|---------------------|----------------------|
| 1   | 2                   | 3                    | 4         | 5        | 6                   | 7                    |
| 1   | Электроэнергия      | ООО «Уралэнергосбыт» | 65262     | 65262    | 134299              | 136105               |
| 2   | ХВС и ВО            | МУП ПОВВ             | 21024     | 21024    | 4715                | 4539                 |
|     |                     | итого                | 86286     | 86286    | 139014              | 140644               |

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–отсутствуют

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 2023 год |                                                              |               |            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| №                      | Мероприятия                                                  | Количество    | План       |
| 1                      | Ремонт кровли козырька нежилого помещения                    | 1 шт.         | 2 кв.      |
| 2                      | Подготовка систем к отопительному сезону 2023-2024гг.        | по факту      | 2-3 кв.    |
| 3                      | Ремонт участка труб в ИТП с заменой регулировочных задвижек  | 10 м.п/8 шт.  | 2-3 кв.    |
| 4                      | Замена аварийных участков трубопровода ХГВС по подвалу       | 12 м.п.       | 2-3 кв.    |
| 5                      | Поверка/замена манометров на узлах ИТП                       | 2 шт.         | 2-3 кв.    |
| 6                      | Замена стояков ХГВС по квартирам                             | 4 шт.         | 2-3 кв.    |
| 7                      | Частичная замена труб водоотведения, ревизия раструбов       | 10 м.п./6 шт. | 1 кв.      |
| 8                      | Ревизия (ремонт) КиП и автоматики (ХВС, отпления)            | По факту      | 2-3 кв.    |
| 9                      | Ремонт светильников наружного освещения (замена ламп)        | По факту      | 1-4 кв.    |
| 10                     | Ремонт выключателей                                          | По факту      | 1-4 кв.    |
| 11                     | Ремонт светильников внутреннего освещения (замена ламп)      | По факту      | 1-4 кв.    |
| 12                     | Ревизия этажных электрических щитков                         | По факту.     | 1-4кв.     |
| 13                     | Установка слуховых окон на техническом этаже                 | 4 шт.         | 1-2 кв.    |
| 14                     | Частичный ремонт кровли 3 подъезда                           | 250-300 м.кв. | 2-3 кв.    |
| 15                     | Установка ограждающих конструкций балкона технического этажа | 20 м.п.       | 3 кв.      |
| 16                     | Замена меж лестничных окон 3 подъезда                        | 4 шт.         | 3 кв.      |
| 17                     | Контроль за состоянием маяков на фундаменте                  | По факту      | Ежемесячно |

*\*\*\*Требуется реконструкция ИТП (с получением разрешительных документов для разработки и согласования проектной документации) и принятие решения по этому вопросу общим собранием собственников (за счет средств капитального ремонта). Рекомендация УК*