

Отчет

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

1.Основная информация

1.1. Отчетный период -2023г

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, Комсомольский 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 01.01.2023	187561 руб
начислено	1803711 руб
оплачено	1810268 руб
Задолженность на 31.12.2023	181004 руб

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

3.3. Должники

№ п/п	Период образования задолженности	Принятые меры	Сумма, взысканная по СП руб
1	2	3	4
1	2023	Исполнительное .про-во	142669,94

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 (абонент. договор, материалы, оборудование)	1044099
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей, лифтового оборудования (абонент. договор тек. ремонт)	222489
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы, инженерные сети (абонент. договор тек. ремонт)	419936
	Итого	1686524

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 1р/неделю	-
	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-»	Еженедельно	Оказано	-
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-»	3 раз/год	оказано	-
4	Осмотр конструктивных элементов МКД, контроль маяков	-«-»	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	Установка ограничителей у 3-го подъезда и	-«-»	3 кв.	Оказано	-

	скамеек.				
9	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2,3кв.	Оказано	-
10	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/м-ц	Оказано	-
11	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	5р/неделю	Оказано	-
12	Осмотр систем ХГВС, ВО, отопления		3р/неделю	Оказано	-
13	Подготовка систем к отопительному сезону 2022-2023г: -замена запорной арматуры на системах ХГВС -замена запорной арматуры в ИТП -замена стояков ХГВС, отопления по квартирам -ревизия КИП и автоматики (ХВГС, отопления)	-«-	2кв.	Оказано	-
18	Восстановление исправности элементов внутренней канализации	-«-	1 кв.	Оказано	-
19	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв	Оказано	-
20	Устранение засоров канализационной системы по подвалу	-«-	по факту	Оказано	-
21	Ревизия раструбов трубопровода водоотведения.	- «-	по факту	Оказано	-
22	Ревизия и осмотр электрощитов, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
23	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
24	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп,розеток, эл. оборудования, выключателей и т.п.-15шт	-«-	1р/месяц	Оказано	-
25	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	Оказано	-
26	Ремонт распашных автоматических ворот	-«-	4 кв.	Оказано	-
27	Снятие показаний приборов учета э-э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
28	Замена уличного светильника LED,	-«-	1 шт.	Оказано	-
29	Замена автоматического выключателя	-«-	3шт.	Оказано	-
30	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
31	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	3 шт.	Оказано	-
32	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	48 шт.	Оказано	-
33	Страхование лифтов	-«-	2 шт. 3 кв.	Оказано	-
34	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 03.04.2013 и ДУ от 01.12.2014	1 раз/год	Оказано	-
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	-	2р/неделю	Оказано	-
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и кабины лифта.	-	1р/месяц	Оказано	-

6	Мытье лестничных площадок и маршей 2х нижних этажей	-	еженедельно	Оказано	-
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2х этажей	-	2р/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	-	2р/неделю	Оказано	-
12	Подметание свежеснежавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	Оказано	-
13	Сдвигание свежеснежавшего снега толщ. более 2см во время снегопада	-	Через 3час.	Оказано	-
14	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	Оказано	-
15	Сдвигание свежеснежавшего 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. 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 2суток	Оказано	-
22	Уборка газонов	-	1р/ в 2суток	Оказано	-
23	Кошение травы на придомовой территории, спил аварийного дерева	-	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 объему и качеству	Сумма затрат, руб
1	2	3	4	5	6
1	Э-электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	95403
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	36200

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»	95403	95403	147342	103662
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	36200	36200	5301	4168
		итого	131603	131603	152643	152643

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 2024 год			
№	Мероприятия	Количество	План
1			
2	Подготовка систем к отопительному сезону 2023-2024гг.	по графику	2-3 кв.
3	Ремонт участка труб в ИТП с заменой регулировочных задвижек	по факту	2-3 кв.
4	Замена аварийных участков трубопровода ХГВС по подвалу	по факту	2-3 кв.
5	Поверка/замена манометров на узлах ИТП	по факту	2-3 кв.
6	Замена стояков ХГВС по квартирам	по факту	2-3 кв.
7	Частичная замена труб водоотведения, ревизия раструбов	по факту	1 кв.
8	Ревизия (ремонт) КиП и автоматики (ХВС, отпления)	по факту	2-3 кв.
9	Ремонт светильников наружного освещения (замена ламп) и выключателей	по факту	1-4 кв.
10	Капитальный ремонт лифтов 2 и 3 подъездов	2	по графику регоператора
11	Ремонт светильников внутреннего освещения (замена ламп, плафонов)	по факту	1-4 кв.
12	Ревизия этажных электрических щитков	по факту	1-4кв.
13	Контроль за состоянием маяков на фундаменте	по факту	1р/квартал
14	Частичный ремонт кровли 3 подъезда	по факту	2-3 кв.
15	Замена межлестничных окон 3 подъезда	4 шт.	3 кв.
16	Устройство контейнерной площадки	3шт	2кв.

****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*