

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 06.06.2013г

1.4. Договор управления от 12.08.2013г

1.5. Срок действия договора -5лет (с пролонгацией)

2.Информация О МКД

2.1. Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, ул.Молодогвардейцев, 32а
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 подземных этажей	1
7	Наличие технического этажа	имеется
8	Количество квартир	35
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	2
10	Строительный объем	37842куб.м
11	Общая площадь дома	7525,2кв.м
12	Площадь жилых помещений	4957,1кв.м
13	Площадь нежилых помещений	2568,1кв.м
14	Площадь мест общего пользования	1040,1кв.м
15	Площадь земельного участка, кадастровый номер	-

2.2. Техническое состояние МКД

	Конструктивные элементы	Материал	Техническое состояние
1	2	3	4
1	фундамент	ж/б блоки	удовлетворительное
2	Наружные стены	кирпич, пенобетон	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпич, пеноблок	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	мягкая	удовлетворительное
6	Полы	бетонные,	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	стеклопакет, дерево, метал.	удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	окраска	удовлетворительное
9	Отделка наружная	окраска,кирпич	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 01.01.2022	752945 руб
начислено	2316112 руб
оплачено	2213323 руб
Задолженность на 31.12.2022	855733 руб

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

3.4. Должники

№ п/п	Период образования задолженности	Принятые меры	Сумма оплат, руб
1	2	3	4
1	2022	Претензионная работа. Исполнительное .про-во	100423

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)	1640614
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей, лифтового оборудования (абонент. договор тек. ремонт)	183331
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор тек. ремонт)	175159
	Итого	1999104

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, приямков, входов на кровлю	Акты осмотра 1 и 4 кв	1р/неделю	оказано	-
2	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	-«-	1р/неделю	Оказано	-
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	2017	-
4	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	Оказано	-
5	Частичный ремонт стен в подъездах №1, 2	-«-	3 кв.	3 кв.	-

6	Замена привода дверей лифта в подъезде №2	-«-	1 кв.	Оказано	
7	Очистка кровли над нежилыми помещениями	-«-	2-3 кв 350кв.м	Оказано	-
8	Ремонт рулонного покрытия кровли, парапета, примыкания на козырьках (входных групп)	-«-	3 кв.	Оказано	-
9	Замена уличных светильников	-«-	4 кв. 1шт.	Оказано	-
10	Замена доводчиков входных дверей	-«-	1-4 кв.м. / 1 шт	Оказано	-
11	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	Оказано	-
12	Текущий ремонт входных групп подъездов №1, 2 частичная окраска фасада	-«-	3 кв.	Оказано	-
13	Побелка бордюров	-«-	2, 4 кв.	Оказано	-
14	Частичная окраска стен арки	-«-	2 кв.	Оказано	-
15	Ремонт кафеля в местах общего пользования	-«-	4 м.кв.	Оказано	-
16	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2 кв.	Оказано	-
17	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
18	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	ежедневно	Оказано	-
19	Осмотр систем ХГВС, ВО , отопления	-«-	3р/неделю	Оказано	-
20	Подготовка систем к отопительному сезону 2022-2023г.	-«-	2кв.	Оказано	-
21	Промывка и прочистка пластин теплообменника	-«-	2 кв.	Оказано	-
22	Ревизия КИП и автоматики (ХВС, отопления)	-«-	2кв.	Оказано	-
23	Замена манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.- 2шт.	Оказано	-
24	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 и 4кв	Оказано	-
25	Частичный ремонт системы водоотведения	-«-	1 - 4 кв. 3пог.м.	Оказано	-
26	Промывка трубопровода водоотведения высоким давлением	-«-	4 кв. 40 п.м	Оказано	
27	Снятие показаний приборов учета э-э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
28	Осмотр электрощитков, 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	-«-	14 шт.	Оказано	-
31	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	Оказано	-
32	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования , выключателей и т.п...)	-«-	по заявке 1 шт	Оказано	-
33	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	Оказано	-
34	Замена автоматического выключателя	-«-	по заявке 3 шт.	Оказано	-
35	Замена приборов освещения на межэтажных и лестничных площадках светильниковLED	-«-	6 шт.	Оказано	-
36	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
37	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	6 шт.	Оказано	-
38	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	27 шт.	Оказано	-
39	Страхование лифтов	-«-	3 кв.2 шт.	Оказано	-
40	Освидетельствование лифтов	-«-	4 кв.2 шт.	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	Причины 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 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 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	Механизированная очистка территории от снега		По мере необходимости	1, 4 кв.	
15	Подметание территории в дни без снегопада	-	2р/ в сутки	оказано	-
16	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегопада	-	1р/в 3 суток	оказано	-
17	Очистка территории от наледи и льда	-	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	-	2-3 кв.	оказано	-

7.Сведения о нарушении договора управления – нет

8.Виды коммунальных услуг в целях содержания общего имущества

№ п/п	Вид услуги	Период ичность	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	169206
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»	169206	169206	86236	82472
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	0	0	10507	9999
	ИТОГО		169206	169206	96743	83471

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 2023 год			
№	Мероприятия	Количество	План
1	Утепление вентиляционных шахт на кровле	По факту.	1 кв.
2	Подготовка систем к отопительному сезону 2023-24гг.		2-3 кв.
3	Частичный ремонт кровли	по факту	2-3 кв.
4	Замена кранов шаровых Ду-80 мм на ИТП	2 шт.	2-3 кв
5	Поверка/замена манометров на узлах ИТП	4 шт.	2-3 кв.
6	Замена кранов шаровых Ду-15/20мм на системе отопления	4 шт.	2-3 кв.
7	Замена кранов шаровых Ду-15/20мм на системе ХГВС	4 шт.	2-3 кв.
8	Восстановление работоспособности автоматики ИТП	1 шт.	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.	1-4 кв.
13	Частичный ремонт кровли, гидроизоляция фановых труб, шахт вентиляции	По факту	2-3 кв.
14	Ремонт выходов на кровлю.	2 шт.	2 кв.
15	Внутренний ремонт машинного отделения	По факту.	2-3 кв.

--	--	--	--

*** Мероприятия по энерго-ресурсосбережению (установка КИПиА на узле учета отопления и системе ГВС). Рекомендация УК.