

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 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
	XBC и BO	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 01.01.2023	855733 руб
начислено	2582520 руб
оплачено	2634223 руб
Задолженность на 31.12.2023	804030 руб

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

3.4. Должники

№ п/п	Период образования задолженности	Принятые меры	Сумма, взысканная по СП руб
1	2	3	4
1	2023	Претензионная работа. Исполнительное про-во	363124,11

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)	196390
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор тек. ремонт)	251166
	Итого	2088170

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, приямков, входов на кровлю - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. - состояния кровли МКД	Акты осмотра 2 и 4 кв	1р/неделю	оказано	-
2	Осмотр конструктивных элементов МКД в т.ч. :	-«-	2р/год		-

	-осмотр каналов вентиляции -замена доводчиков входных дверей -очистка кровли над нежилыми помещениями -текущий ремонт входных групп подъездов №1, 2 -частичная окраска фасада стен арки от надписей антивандалных -частичный ремонт стен и потолка в подъездах №1, 2 верхних этажей -замена привода дверей лифта в подъезде №2		3р/год 2шт квартально 3 кв. по необходимости 4кв 1кв	оказано оказано	
3	Подготовка систем к отопительному сезону 2022-2023г. в т.ч.: -промывка и прочистка пластин теплообменника -ревизия КИП и автоматики (ХВС, отопления) -замена манометров на узлах ИТП -частичный ремонт аварийных участков ХГВС	-«-	2кв.	оказано	-
4	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц.	Оказано	-
5	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	ежедневно	Оказано	-
6	Осмотр систем ХГВС, ВО, отопления		3р/неделю	Оказано	-
7	Частичный ремонт системы водоотведения	-«-	1 - 4 кв.	Оказано	-
8	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	по необходимости	Оказано	-
9	Промывка трубопровода водоотведения высоким давлением	-«-	4 кв	Оказано	-
10	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«	1р/в неделю	Оказано	-
11	Снятие показаний приборов учета э-э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
12	Проверка работоспособности осветительных приборов в т.ч.: -восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп -замена приборов освещения на межэтажных и лестничных площадках светильников LED -перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования, выключателей и т.п...) -обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	7шт по завкам 1р/месяц	Оказано	-
13	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	4р/год	Оказано	-
14	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории в т.ч. -частичный ремонт дорожного полотна -окраска МАФ	-«-	1р/месяц июль	Оказано	-
15	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
16	Освидетельствование и Страхование лифтов	-«-	2 кв.2 шт.	Оказано	-
17	Выполнение заявок по обращениям собственников в т.ч аварийные	Журнал заявок	19 шт	Оказано	-
18	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2 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	1 раз/год	оказано	-

		ДУ от 01.12.2014			
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/ ящичков	-	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	165013
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	1938

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»	165013	169206	94611	87870
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	1938	1938	1428	2533
	ИТОГО		166951	166951	96039	90403

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 2024 год			
№	Мероприятия	Количество	План
1	2	3	4
2	Подготовка систем к отопительному сезону 2023-24гг: -восстановление работоспособности автоматики в ИТП -замена кранов шаровых Ду-80 мм в ИТП -замена кранов шаровых Ду-15/20мм на системе отопления -замена кранов шаровых Ду-15/20мм на системе ХГВС -поверка/замена манометров на узлах ИТП	по факту	по графику РСО
3	Частичный ремонт козырьков входных групп	по факту	2-3кв.
4	Частичный ремонт кровли, гидроизоляция фановых труб, шахт вентиляции	по факту.	1-4кв.
5	Ремонт выходов на кровлю.	2шт	2-3кв.
6	Ревизия этажных электрических щитков	по факту.	1-4кв.

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