

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 № 0169 от 09.05.2015 ГЖИ Челябинской области продлена до 13.01.2028г Решением от 31.10.2022г

1.3. Основание – Протокол №1/35а/2022 ОСС от 20.07.2022г

1.4. Договор управления от 01.09.2022г

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

2. Информация О МКД

2.1.Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, ул. Чичерина, 35а
2	Год постройки	1989
3	Степень износа по данным технического учета и % износа фактический	-
4	Год последнего капитального ремонта	-
5	Количество этажей	10
6	Наличие подземных этажей	-
7	Наличие технического этажа	-
8	Количество квартир	160
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	-
10	Строительный объем	36668 куб.м
11	Общая площадь дома	9165, 6 кв.м
12	Площадь жилых помещений	5626,7.кв.м
13	Площадь нежилых помещений	126,1 кв.м
14	Площадь мест общего пользования	2229 кв.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	ж/б панели	удовлетворительное
3	Перегородки	ж/б панели	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	мягкая, рулонный ковер	удовлетворительное
6	Полы	дощатые с окраской	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	двойные, филленчатые	удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	побелка	удовлетворительное
9	Отделка наружная	затирка швов	удовлетворительное
10	Оборудование жилых помещений:		
	электроплиты		
	сантехническое: мойка, ванна, душ и др.		
	сети слаботочные: телефон, радио, интернет	антенна общая	
11	лифт	4	замена проведена 2022г
12	вентиляция	приточно-вытяжная	
13	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для коммунальных услуг:		
	электроснабжение	скрытая проводка	удовлетворительное

	ХВС и ВО	стальные, чугунные	удовлетворительное
	ГВС	централизованное	удовлетворительное
	отопление	ТЭЦ, панельное	удовлетворительное
14	Крыльцо	ж/б плиты	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. Статья «Содержание и ремонт жилого помещения»

Задолженность на 01.01.2023	417811 руб
начислено	4134760 руб
оплачено	4088354 руб
Задолженность на 31.12.2023	464217 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	-

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)	2731845
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей, лифтового оборудования (абонент. договор)	516357
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор, ремонт)	505773
	Итого	3753975

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, приемков, входов на кровлю - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. - осмотр каналов вентиляции - проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока	Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290	1р/неделю 3 раз/год по необходимости	Оказано	-
2	Осмотр конструктивных элементов и ВДИС МКД в т.ч.: - очистка балконных козырьков от снега - частичный ремонт кровли над квартирами - ремонт межпанельных швов	Акты осмотра	2р/год 1-4кв	Оказано	-

	-осмотр и ремонт дверей тамбуров в подъезды -устранение подтопления подвальных помещений -обследование выпуска трубопровода водоотведения -замена части ливневой канализации в первом подъезде -частичная замена стояков,врезок и запорной арматуры ХГВС по квартирам в том числе и аварийная. -частичная замена трубопровода системы ГВС по подвалу -осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, при необходимости устранение видимых неисправностей по подвалу -замена запорной арматуры на системе отопления по подвалу				
3	Запуск системы отопления и регулировка ИТП в отопительном сезоне 2022 -2023г с ревизией КИПиА систем ХВС и отопления в т.ч -установка водоподогревателя	-«-	3кв	Оказано	-
4	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	ежедневно	Оказано	-
5	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
6	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
7	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем)	-«-	4р/год	Оказано	-
8	Осмотр электро-щитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/год	Оказано	-
9	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	Оказано	-
10	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп в т.ч.перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования, выключателей плафонов и т.п...)	-«-	22 шт	Оказано	-
11	Проведение поквартирных осмотров МКД в т.ч. аварийных	журнал заявок	по необходимости	Оказано	-
12	Выполнение заявок по обращениям собственников в т.ч аварийных	журнал заявок	по необходимости	Оказано	-
13	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	3кв	Оказано	-
14	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	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	Соответствует	75334

			коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г		
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	7128

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	Электрэнергия	ООО «Уралэнергосбыт»	75334	75334	178309	172881
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	790528	790528	847991	761998
	ИТОГО		865862	865862	1026300	934879

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:

Планы работ на 2024 год			
№	Мероприятия	Количество	План
1	Ремонт вводного трубопровода ХВС с заменой запорной арматуры	по факту.	2-3 кв.
2	Осмотр каналов вентиляции	по факту	2-3 кв.
3	Подготовка систем к отопительному сезону 2023-2024гг. в т.ч -замена запорной и регулировочной арматуры на ИТП -поверка/замена манометров на узлах ИТП -частичный ремонт инженерных сетей ХГВС по подвалу	по факту	2-3 кв.
4	Замена стояков ХГВС в квартирах	по факту	2-3 кв.
5	Ремонт светильников наружного и внутреннего освещения (замена ламп, плафонов, выключателей)	по факту	1-4 кв.
6	Ревизия этажных электрических щитков	по факту.	1-4кв.
7	Частичный ремонт кровли, гидроизоляция фановых труб, шахт вентиляции кв.79	по факту	2-3 кв.
8	Ремонт межпанельных швов по заявкам	по факту	1-4 кв.
9	Освидетельство и страхование лифтов	4шт	июнь