

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 12.01.2012г

1.4. Договор управления от 01.01.2012г

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

2.Информация о МКД

2.1. Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, Комсомольский пр-т,64
2	Год постройки	2009
3	Степень износа по данным технического учета и % износа фактический	-
4	Год последнего капитального ремонта	-
5	Количество этажей	11
6	Наличие подвала	имеется
7	Наличие технического этажа	имеется
8	Количество квартир	35
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	2
10	Строительный объем	21 115куб.м
11	Общая площадь дома	3939,8кв.м
12	Площадь жилых помещений	3368,3кв.м
13	Площадь нежилых помещений	571,5кв.м
14	Площадь мест общего пользования	1004,9кв.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	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпич, шлакобетон	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	мягкая	удовлетворительное
6	Полы	бетонные, плитка, ламинат	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	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	1	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 с пандусом	есть	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. Статья «Содержание и ремонт жилого помещения»

Задолженность на 01.01.2022	305252 руб
начислено	1247194 руб
оплачено	1136775 руб
Задолженность на 31.12.2022	415670 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	Испол.про-во	95772

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)	488330
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей, лифтового оборудования (абонент. договор тек.ремонт)	134234
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор. тек.ремонт)	334394
	Итого	956958

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	Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290	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	2021	-
4	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-»	2р/год	Оказано	-
5	Восстановление оголовков вентиляционных шахт	-«-»	3 кв. - 3шт.	Оказано	-
6	Регулировка доводчика входной двери, замена доводчика	-«-»	1-4 кв. 1 шт.	Оказано	-
7	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-»	1р/месяц	Оказано	-
8	Установка забора детской площадки	-«-»	3 кв.	Оказано	-
9	Восстановление исправности элементов внутренней канализации	-«-»	1 кв. 68 п.м.	Оказано	-
10	Частичная замена сгонов на трубопроводе ГВС по	-«-»	2 кв./1шт.	Оказано	-

	подвалу				
11	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	2, 3кв.	Оказано	-
12	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	Ежедневно кроме выходных	Оказано	-
13	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
14	Поверка ОДПУ отопления МКД (счетчик, вычислитель, термopаpa)	-«-	2 кв.	Оказано	
15	Осмотр систем ХГВС, ВО, отопления	-«-	3р/неделю	Оказано	-
16	Подготовка систем к отопительному сезону 2022-2023г	-«-	2кв.	Оказано	-
17	Замена запорной арматуры на системе отопления	-«	2кв.-2шт.	Оказано	-
18	Ревизия КИП и автоматики (ХВС, отопление)	-«-	2кв.	Оказано	
19	Гидродинамическая промывка магистрального трубопровода водоотведения		3кв.	Оказано	
20	Замена манометров на узлах ИТП	-«-	2кв.-4шт	Оказано	-
21	Замена термометров на ИТП	-«-	2кв.-2шт	Оказано	
22	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 - 4кв	Оказано	-
23	Ремонт насосов повышающих	-«-	4 кв.	Оказано	-
24	Осмотр электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
25	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
26	Обслуживание электрощитов, ВРУ	-«-	1р/месяц	Оказано	-
27	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	Оказано	-
28	Снятие показаний приборов учета э/э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
29	Замена уличного прожектора LED	-«-	2 шт.	Оказано	-
30	Восстановление работоспособности приборов освещения, замена сгоревших ламп	-«-	2 шт.	Оказано	-
31	Замена автоматического выключателя	-«-	2 шт.	Оказано	-
32	Замена потолочного светильника этажного		3кв.-2шт	Оказано	
33	Очистка парапетов кровли от снега и льда	-«-	1,4кв.	Оказано	
34	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
35	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	4 шт.	Оказано	-
36	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	9 шт.	Оказано	-
37	Страхование лифтов	-«-	1 шт.3кв.	Оказано	-
38	Освидетельствование лифтов	-«-	1 шт.4кв.	Оказано	-

6.Сведения о выполнении плана работ по содержанию мест общего пользования МКД

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основа- ние для проведе- ния работ	Периодич- ность выпол- нения	Факт выпол- нения/ Период	Причи- на откло- нения
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	-	2р/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	-	2р/неделю	Оказано	-
12	Подметание свежесыпавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	Оказано	-
13	Сдвигание свежесыпавшего снега толщ. более 2см во время снегопада	-	Через 3час.	Оказано	-
14	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	Оказано	-
15	Сдвигание свежесыпавшего снега в дни сильного снегопада	-	2р/ в сутки	Оказано	-
16	Механизированная очистка территории от снега	-	1р/в 3 суток	1, 4 кв.	-
17	Очистка территории от наледи и льда	-	1, 4 кв.	Оказано	-
18	Очистка карниза от снега и наледи	-	1р/сутки	1кв.	-
19	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	-	1р/сутки	Оказано	-
20	Очистка урн от мусора	-	1р/сутки	Оказано	-
21	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2см	-	1р/в 2 суток	Оказано	-
22	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/ в 2 суток	Оказано	-
23	Уборка газонов	-	2-3кв	Оказано	-
24	Кошение травы на придомовой территории	-	1 раз/год	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	99817
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»	99817	99817	80159	79258
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	0	0	3855	3488
		ИТОГО	99817	99817	84014	82746

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 2022 год			
№	Мероприятия	Количество	План
1	Частичная замена участков трубопровода ХГВС по подвалу	5-10 п.м.	2 кв.
2	Подготовка систем к отопительному сезону 2023-24гг.		2-3 кв.
3	Ремонт участка трубопровода водоотведения по подвалу, ревизия раструбов.	15-20 м.п/8 шт.	2-3 кв.
4	Замена кранов шаровых Ду-80мм 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	10 шт.	2-3 кв.
8	Гидроизоляция фундамента	25 кв.м.	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	Частичный ремонт мягкой кровли	15 кв.м.	2 кв.
14	Ремонт металлических дверей выхода на кровлю.	1 шт.	2 кв.
15	Частичный ремонт отмостки	2 п.м.	3 кв.
16	Частичный ремонт пола на меж лестничных проемах	По факту	2-4 кв.