

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 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

1	2	3	4
	Конструктивные элементы	материал	Техническое состояние
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 01.01.2023	415670 руб
начислено	1403124 руб
оплачено	1371742 руб
Задолженность на 31.12.2023	447052 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 Испол.про-во	184647,70

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)	855770
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей, лифтового оборудования (абонент. договор тек.ремонт)	146234
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор. тек.ремонт)	165504
	Итого	1167508

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	Причины 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.	Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290	1р/неделю	Оказано	-
2	Осмотр конструктивных элементов МКД: - частичное восстановление гидроизоляции кровли - очистка парапетов кровли от снега и льда - замена доводчика входной двери,	-«-	2р/год май 1-4кв	Оказано	-
3	Осмотр каналов вентиляции	-«-	3раз/год	Оказано	-
4	Установка почтовых ящиков	-«-	3кв.	Оказано	-
5	Осмотр состояния элементов благоустройства и	-«-	1р/месяц	Оказано	-

	придомовой территории (установка скамеек, разметка территории)		2шт май		
6	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	1- 3кв.	Оказано	-
7	Монтаж оборудования Интерсвязи	-«-	2 кв.	Оказано	-
8	Частичная замена сгонов на трубопроводе ГВС по подвалу		2 кв.	Оказано	-
9	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	5р/неделю	Оказано	-
10	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
11	Поверка ОДПУ отопления МКД (счетчик, вычислитель, термopара)	-«-	2 кв.	Оказано	
12	Осмотр систем ХГВС, ВО, отопления	-«-	3р/неделю	Оказано	-
13	Подготовка систем к отопительному сезону 2022-2023г (ревизия КИП и автоматики -ХВС, отопление)	-«-	2кв.	Оказано	-
14	Замена запорной арматуры на системе отопления	-«	2кв.-2шт.	Оказано	-
15	Гидродинамическая промывка магистрального трубопровода водоотведения	-«-	3кв.	Оказано	-
16	Механизированная чистка выпусков канализации	-«-	1 - 4кв	Оказано	-
17	Установка нового центробежного насоса и гидроаккумулятора	-«-	4 кв.	Оказано	-
18	Внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий и обслуживание электрощитков, ВРУ,	-«-	1р/в неделю 1р/месяц	Оказано	-
19	Снятие показаний приборов учета э/э ОДПУ МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
20	Проверка работоспособности осветительных приборов и восстановление работоспособности приборов освещения, замена сгоревших ламп	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
21	Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам	-«-	1р/год	Оказано	-
22	Замена уличного прожектора LED	-«-	2 шт.	Оказано	-
23	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования, выключателей и т.п...)	-«-	1 шт.	Оказано	-
24	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	3 шт.	Оказано	-
25	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	7 шт.	Оказано	-
26	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
27	Страхование лифтов	-«-	1 шт.3кв.	Оказано	-
28	Освидетельствование лифтов	-«-	1 шт.4кв.	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 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 свежевыпавшего снега толщ. до 2см в дни снегопада	-	1р/сутки	Оказано	-
13	Сдвигание свежевыпавшего снега толщ. более 2см во время снегопада	-	Через 3 час.	Оказано	-
14	Подметание территории в дни без снегопада	-	1р/в 3 суток	Оказано	-
15	Сдвигание свежевыпавшего 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 2суток	Оказано	-
22	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками более 2см	-	1р/ в 2суток	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	104430
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»	104430	104430	91416	88250
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	0	0	4501	1313
		ИТОГО	104430	104430	95917	89563

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	Подготовка систем к отопительному сезону 2023-24гг. в т.ч.: -Замена кранов шаровых Ду-15/20мм на системе отопления -Замена кранов шаровых Ду-15/20мм на системе ХГВС -Замена манометров -регулировка КИП и А	по графику	2кв.
2	Ремонт участка трубопровода водоотведения по подвалу, ревизия раструбов.	по факту	1-4кв
3	Гидроизоляция фундамента	по факту	2-3 кв.
4	Ремонт светильников наружного и внутреннего освещения (замена ламп. выключателей) с ревизией этажных электрических щитков	по факту	1-4 кв.
5	Устройство контейнерной площадки	1 контейнер	май
6	Ремонт мягкой кровли	по факту	2 кв.
7	Косметический ремонт подъезда	1шт	2-3кв
8	Косметический ремонт юбки фасада с окраской	по факту	2-3кв.