

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 №1/25СЮ/2023 ОСС от 31.01.2023г

1.4. Договор управления от 01.04.2023г

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

2. Информация О МКД

2.1.Общие сведения

1	Адрес МКД	Челябинск, ул. С.Юлаева, 25
2	Год постройки	1994
3	Степень износа по данным технического учета и % износа фактический	19,2% на 01.01.2018
4	Год последнего капитального ремонта	-
5	Количество этажей	10
6	Наличие подземных этажей	1
7	Наличие технического этажа	-
8	Количество квартир	116
9	Количество нежилых помещений, не входящих в состав ОИ	-
10	Строительный объем	-
11	Общая площадь дома	7470,4 кв.м
12	Площадь жилых помещений	5811,6кв.м
13	Площадь нежилых помещений	231,9 кв.м
14	Площадь мест общего пользования	1431,4 кв.м
15	Площадь земельного участка, кадастровый номер	-

2.2. Техническое состояние МКД

	Конструктивные элементы	материал	Техническое состояние
1	2	3	4
1	фундамент	сборный ж/б	удовлетворительное
2	Наружные стены	ж/б панели с заводской отделкой	удовлетворительное
3	Перегородки	ж/б панели	удовлетворительное
4	Перекрытия	ж/б плиты	удовлетворительное
5	Кровля	безрулонная, мастичная	удовлетворительное
6	Полы	бетонные	удовлетворительное
7	Проемы: окна, двери	пластиковые, филенчатые	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, пластик	удовлетворительное
	ГВС	централизованное	удовлетворительное
	отопление	конвекторы	удовлетворительное
14	Крыльцо	ж/б плиты	удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. Статья «Содержание и ремонт жилого помещения»

Задолженность на 01.04.2023	отсутствует
начислено	1692246
оплачено	1382064
Задолженность на 31.12.2023	310182

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)	1293269
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей, лифтового оборудования (абонент. договор)	142022
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор, ремонт)	49712
	Итого	1485003

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	<p>Осмотр состояния общего имущества МКД: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, состояния помещений подвалов, входов в подвалы, приямок, входов на кровлю в т.ч :</p> <ul style="list-style-type: none"> -контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. -осмотр каналов вентиляции -проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока -устранение подтопления подвальных помещений -замена части ливневой канализации в первом подъезде 	<p>Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290</p>	<p>1р/неделю</p> <p>май</p> <p>2-3кв</p> <p>по необходимости</p>	Оказано	-

2	Осмотр конструктивных элементов МКД в т.ч -осмотр и ремонт дверей тамбуров в подъезде -частичный ремонт кровли -обследование выпуска трубопровода водоотведения	-«-	2р/год квартпально 3кв 3кв	Оказано	-
3	Запуск системы отопления и регулировка ИТП в отопительном сезоне 2022 -2023г.	-«-	3кв	Оказано	-
4	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	ежедневно	Оказано	-
5	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
6	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, при необходимости устранение видимых неисправностей	-«-	3р/неделю		
7	Проведение поквартирных осмотров МКД	-«-	постоянно	Оказано	-
8	Замена стояков, запорной арматуры и врезок ХГВС (с полотенцесушителем) по квартирам в т.ч аварийная.	-«-	по необходимости	Оказано	-
9	Осмотр и обслуживание электрощитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/месяц	Оказано	-
10	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем)	-«- -	4 р/год	Оказано	-
11	Проверка и восстановление работоспособности осветительных приборов электрооборудования (замена ламп, плафонов, выключателей)	-«	1р/в неделю	Оказано	-
12	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
13	Выполнение заявок по обращениям собственников в т.ч. аварийных	Журнал заявок	28	Оказано	-
14	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	Оказано	-
15	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	3кв	Оказано -	-
16	Размещение информационных досок для объявлений в подъездах	-«-	3шт	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	114341
2	ХВС и ВО	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	2863

9.Расчеты с РСО по договорам

№	Вид	Поставщик	Начислено	Оплачено	Начислено	Оплачено
---	-----	-----------	-----------	----------	-----------	----------

п/п	коммунальной услуги		РСО, руб.	УК, руб.	собств-кам, руб.	собств-ками, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроэнергия	ООО «Уралэнергосбыт»	114341	114341	72884	49438
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	168665	168665	154291	154291
	ИТОГО		283006	283006	227175	203729

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	Подготовка систем к отопительному сезону 2023-2024гг. в т.ч: Замена запорной и регулировочной арматуры в ИТП Частичный ремонт инженерных сетей ХГВС и ВО по подвалу	по факту	2-3 кв.
2	Замена стояков ХГВС и отоплени в квартирах	по факту	2-3 кв.
3	Ремонт светильников наружного и внутреннего освещения (замена ламп, плафонов), выключателей с ревизией этажных электрических щитков	по факту	2-3 кв
7	Частичный ремонт кровли, гидроизоляция фановых труб, шахт вентиляции	по факту	2-3 кв.
8	Ремонт межпанельных швов	по факту	1-4 кв.
9	Освидетельствование и страхование лифтов	3шт	ноябрь