

Отчет

управляющей компании по договору управления о выполненных за отчетный период
в работах (услугах)

1. Основная информация

1.1. Отчетный период -2024г

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 01.01.2024	464217
начислено	3171678
оплачено	3137181
Задолженность на 31.12.2024	498714

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	до 01.01.2025г	Претензионная работа, Исполнительное про-во	163633,11

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)	2352129
2	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, электросетей, лифтового оборудования (абонент. договор)	464218
3	Выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, сантехнические работы (абонент. договор, ремонт)	778997
	Итого	3595344

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	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	Работы по дератизации, дезинсекции	-«-	3 кв.	Оказано	-
4	Осмотр каналов вентиляции	-«-	1 раз/3год	в плане на 2023	-

5	Осмотр конструктивных элементов МКД	-«-	2р/год	Оказано 1 раз.	-
6	Проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока	-«-	по необходимости	Оказано	-
7	Устранение подтопления подвальных помещений	-«-	по необходимости	Оказано	-
8	Проведение поквартирных осмотров по эксплуатируемому жилонудому	-«-	постоянно	Оказано	-
9	Ремонт балконных козырьков на балконе и лоджии	-«-	кв.117,120,157,158,159	Оказано	-
10	Частичный ремонт кровли	-«-	24.01.2024г. кв. 78-79	Оказано	-
11	Ремонт балконных козырьков на кровле	-«-	Кв. 37,39,40,79	Оказано	-
12	Осмотр и ремонт дверей тамбуров в подъезде	-«-	4 шт.	Оказано	-
13		-«-		Оказано	-
14	Осмотр состояния элементов благоустройства и придомовой территории	-«-	1р/месяц	Оказано	-
15	Замена стояков ГВС с полотенцесушителем по квартирам	-«-	3 ст. кв. 63,71,74	Оказано	-
16	Замена трубопровода ГВС с заменой запорной арматуры	-«-	4 кв. 30 м. п.	Оказано	-
17	Замена врезок системы ХГВС по квартирам	-«-	4 шт.	Оказано	-
18	Замена части ливневой канализации в четвертом подъезде	-«-	3 кв. 0.5 м.п.	Оказано	-
19	Обследование выпуска трубопровода водоотведения	-«-	3 кв. 4 шт.	Оказано	-
20	Замена циркуляционного насоса с заменой запорной арматуры на узле ГВС и замена участка линии рециркуляции Д – 80 мм.	-«-	1. шт. 3 м. п. 3 кв.	Оказано	-
21	Замена запорной арматуры системы ХГВС в квартирах	-«-	4 кв. 3 шт.	Оказано	-
22	Снятие и контроль показаний ОДПУ отопления МКД	-«-	ежедневно	Оказано	-
23	Снятие и контроль показаний ОДПУ ХВС МКД	-«-	1р/месяц	Оказано	-
24	Запуск системы отопления и регулировка ИТП в отопительном сезоне 2024 - 2025г.	-«-	3кв.	Оказано	-
25	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, при необходимости устранение видимых неисправностей	-«-	3р/неделю	Оказано	-
26	Замена манометров на ИТП	-«-	1-4 кв. 4 шт.	Оказано	-
27	Контроль работоспособности запорной арматуры (включением,выключением)	-«-	1р./ в 3месяца	Оказано	-

28	Замена запорной арматуры системы ХВС по подвалу	-«-	1 шт.	Оказано	-
29	Ревизия КИПиА систем ХВС и отопления	-«-	3кв.	Оказано	
30	Частичный ремонт трубопровода ГВС Ду-80мм., в подвале с заменой затвора.	-«-	80 м.п. 1 шт.	Оказано	-
31	Очистка фильтра ХВС на водомерном узле	-«-	1р/месяц	Оказано	-
32	Очистка фильтра рециркуляции ГВС	-«-	1р/месяц	Оказано	-
33	Замена запорной арматуры системы ГВС по подвалу	-«-	1 шт.	Оказано	-
34	Замена запорной арматуры на системе отопления по подвалу	-«-	4 шт.	Оказано	-
35	Замена дверей выхода на кровлю из металла	-«-	2 шт.	Оказано	-
36	Осмотр электро-щитков, ВРУ, внешний осмотр электрооборудования, кабельных линий	-«-	1р/в месяц	Оказано	-
37	Проверка работоспособности осветительных приборов	-«-	1р/в неделю	Оказано	-
38	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем)	-«-	4р/год	Оказано	-
39	Восстановление работоспособности осветительных приборов освещения, замена ламп	-«-	24 шт.	Оказано	-
40	Обслуживание электрощитков, ВРУ	-«-	1р/месяц	Оказано	-
41	Перемещение/добавление элементов систем (розеток, эл.оборудования, выключателей и т.п...)	-«-	по заявке 2 шт.	Оказано	-
42	Замена автоматического выключателя	-«-	4 шт.	Оказано	-
43	Установка светильника фото-акустического LED	-«-	2 шт.	Оказано	-
44	Установка/замена светильника LED на фасаде МКД	-«-	1 шт.	Оказано	-
45	Мероприятия по пожарной безопасности, обеспечение вспомогательных помещений средствами пожаротушения.	-«-	1р/год	Оказано	-
46	Аварийное обслуживание по заявкам	Журнал заявок	3 шт.	Оказано	-
47	Выполнение заявок по обращениям собственников	Журнал заявок	15 шт.	Оказано	-
48	Страхование лифтов	-«-	4 шт. 4 кв.	Оказано	-
49	Освидетельствование лифтов	-«-	4 шт. 4 кв.	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	Электроэнергия	365дней	Правила предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011г	Соответствует	89604
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»	89604	89604	211542	117940
2	ХВС и ВО	МУП ПОВВ	0	0	13667	9355
	ИТОГО		89604	89604	225209	127295

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 2025 год			
№	Мероприятия	Количество	План
1	Ремонт ливневки 1, 3 и 4 подъезд	по факту	2-3 кв.
2	Замена труб ГВС обратки, запорной арматуры в подвале	по факту	2-3 кв.
3	Подготовка систем к отопительному сезону 2025-2026гг. 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.	1-4 кв.
7	Частичный ремонт кровли, гидроизоляция фановых труб, шахт вентиляции	по факту	2-3 кв.
8	Ремонт межпанельных швов по заявкам	по факту	1-4 кв.
9	Освидетельство и страхование лифтов	4шт	июнь

