

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО «УК «УЮТ И ДОМ»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Краснодар, ул Красных Партизан 1/3 корпус 4.

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: **2018** год.
1.2. Управляющая организация: **ООО «УК «УЮТ И ДОМ»**
1.2.1. Лицензия на управление МКД № **484**.
1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (протокол от **05 сентября 2016 года**).
1.4. Реквизиты договора управления: договор от **«4» июль 2016 года № 7**
1.5. Срок действия договора управления: **три года с возможностью автоматической пролонгации по окончании срока действия договора.**

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	г.Краснодар, ул. Красных Партизан 1/3 корпус 4.
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	нет данных
3	Серия, тип постройки	здание
4	Год постройки	2016 года.
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0,00%
6	Степень фактического износа	0,00%
7	Год последнего капитального ремонта	–
8	Количество этажей	10
9	Наличие подвала	отсутствует
10	Наличие цокольного этажа	Имеется
11	Наличие мансарды	отсутствует
12	Наличие мезонина	отсутствует
13	Количество квартир	95
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	83
15	Строительный объем	18490 куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5573,3 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	3217,1 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	687,2 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1003,2 кв. м
17	Количество лестниц	20 шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	130,3 кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	450,9 кв. м

20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	333,1 кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (не сформирован)	67306 кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	23;43;0126040;744

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	железобетонные блоки	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолит, облицовочный кирпич.	удовлетворительное
3	Перегородки	Газосиликатные блоки	удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – цоколь	железобетонные отсутствует есть отсутствует есть	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	мягкая,	удовлетворительное
6	Полы	плитка	удовлетворительное
7	Проемы: – окна – двери – другие	металлопластик металлические	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя – наружная – другая	оштукатурено Кирпичная облицовка	удовлетворительное удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – ванны напольные – электроплиты – интернет – сигнализация – мусоропровод – лифт – вентиляция – видеонаблюдение	есть есть есть есть отсутствует есть есть есть	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		удовлетворительное

	– электроснабжение	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
	– холодное водоснабжение	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
	– горячее водоснабжение ИТП	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
	– водоотведение	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
	– газоснабжение	<i>отсутствует</i>	
	– отопление ИТП	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
	– отопление (от домового котельной)	<i>отсутствует</i>	
	– печи	<i>отсутствует</i>	
	– калориферы	<i>отсутствует</i>	
	– АГВ	<i>отсутствует</i>	
	– ИТП	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
11	Крыльца	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
12	КНС	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
13	ЛНС	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	<i>752452,56 руб.</i>
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	<i>625110,22 руб.</i>
Задолженность	<i>127 342,37 руб.</i>
Процент оплаты от начисленной суммы	<i>83,08%</i>

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: *общее имущество 1 лифта .*

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: 250*12=3000 руб

4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Содержание придомовой территории	<i>123414,72</i>
2	Уборка лестничных клеток	<i>67239,74</i>
3	Слесарно-сантехническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома включая КНС, ЛНС. (в том числе аварийно-диспетчерская служба)	<i>194910,14</i>
4	Расходы на освещение мест общего пользования	<i>112839,12</i>
5	Услуги управления включая налоги и обслуживание сайтов, СОИ	<i>166490,92+125784,75</i>
6	Озеленение придомовой территории	<i>75325,53</i>
7	ИТОГО затрат за 2018 год	
8	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2018 году	<i>752 452,56 руб.</i>
9	Перерасход за 2018 год	

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

5.1. Сведения по выполненным работам по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)
1	<i>Чистка насоса КНС</i>	<i>ежедневно</i>	<i>ежедневно</i>
2	<i>Страховка лифта</i>	<i>1 квартал</i>	<i>1 квартал</i>
3	<i>Осведетельствование лифт</i>	<i>1 квартал</i>	<i>1 квартал</i>
4	<i>Шпаклевка стен в подъездах в местах сколов</i>	<i>1 квартал</i>	<i>1 квартал</i>
5	<i>Ремонт насоса КНС</i>	<i>1 квартал</i>	<i>1 квартал</i>
6	<i>Озеленение территории</i>	<i>2 квартал</i>	<i>2 квартал</i>
7	<i>Замена разбитой фасодной</i>	<i>1,2,3,4 квартал</i>	<i>1,2,3,4 квартал</i>

	<i>плитки</i>		
8	<i>Покос травы</i>	<i>2,3 квартал</i>	<i>2,3 квартал</i>
9	<i>Протяжка контактов в поэтажных электрических щитках (95шт)</i>	<i>1,3 квартал</i>	<i>1,3 квартал</i>
12	<i>Замена вводных автоматов (7шт)</i>	<i>3 квартал</i>	<i>3 квартал</i>
13	<i>Усиление боковин мусорных баков</i>	<i>3 квартал</i>	<i>3 квартал</i>
14	<i>Покраска мусорных баков ТКО</i>	<i>3 квартал</i>	<i>3 квартал</i>
15	<i>Покраска лавочек</i>		
16	<i>Ремонт урн, покраска</i>	<i>3 квартал</i>	<i>3 квартал</i>
17	<i>Ремонт насоса КНС</i>	<i>4 квартал</i>	<i>4 квартал</i>
18	<i>Монтаж противоскользящего коврика</i>	<i>4 квартал</i>	<i>4 квартал</i>
19	<i>Замена светильников в МОП</i>	<i>1,2,3,4 квартал</i>	<i>1,2,3,4 квартал</i>
20	<i>Замена кранов и сгонов</i>	<i>1,4 квартал</i>	<i>1,4 квартал</i>
21	<i>Замена циркулирующего насоса ГВС</i>	<i>4 квартал</i>	<i>4 квартал</i>
22	<i>Обслуживание ЛНС</i>	<i>1,2,3,4 квартал</i>	<i>1,2,3,4 квартал</i>
23	<i>Аварийно диспетчерская служба круглосуточно</i>	<i>1,2,3,4 квартал</i>	<i>1,2,3,4 квартал</i>
24	<i>Выписки и справки из л/с</i>	<i>Шт 68</i>	<i>год</i>

6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

6.1. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения работы/оказания услуги	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)
1	Мытье окон	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от «4» июль 2016 года № 7	<i>2 раз в год</i>	<i>оказано</i>
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль 2016 года № 7	<i>5 раз в неделю</i>	<i>оказано</i>
3	Влажное уборка лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль 2016 года № 7	<i>1 раза в неделю</i>	<i>оказано</i>
4	Влажное подметание лифта	Минимальный перечень работ, договор управления «4» июль 2016 года № 7	<i>5 раза в неделю</i>	<i>оказано</i>
5	Мытье лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль 2016 года № 7	<i>5 раза в неделю</i>	<i>оказано</i>
6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль 2016 года № 7	<i>5 раза в неделю</i>	<i>оказано</i>
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль 2016 года № 7	<i>4 раза в месяц</i>	<i>оказано</i>
8	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль 2016 года № 7	<i>1 раз в сутки в дни снегопада</i>	<i>оказано</i>
9	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль 2016 года № 7	<i>через 3 часа во время снегопада</i>	<i>оказано</i>
10	Посыпка территории песком или смесью	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль 2016 года № 7	<i>1 раз в сутки во время гололеда</i>	<i>оказано</i>

	песка с хлоридами	<i>2016 года № 7</i>		
11	Очистка территории от наледи и льда	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль <i>2016 года № 7</i>	<i>1 раз в трое суток во время гололеда</i>	<i>оказано</i>
12	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль <i>2016 года № 7</i>	<i>1 раз в сутки в дни без снегопада</i>	<i>оказано</i>
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль <i>2016 года № 7</i>	<i>1 раз в сутки</i>	<i>оказано</i>
14	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль <i>2016 года № 7</i>	<i>1 раз в сутки</i>	<i>оказано</i>
15	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль <i>2016 года № 7</i>	<i>1 раз в двое суток (50% территории)</i>	<i>оказано</i>
16	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль <i>2016 года № 7</i>	<i>1 раз в двое суток</i>	<i>оказано</i>
17	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль <i>2016 года № 7</i>	<i>1 раз в двое суток</i>	<i>оказано</i>
18	Профилактический осмотр мусорных площадок.	Минимальный перечень работ, договор управления от «4» июль <i>2016 года № 7</i>	<i>1 раз в сутки</i>	<i>оказано</i>

7. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

7.1. Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения:

№ п/п	Вид нарушения	Дата и период нарушения	Причина нарушения	Примечание
1				

8. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным ООО «УК «УЮТ И ДОМ» договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО
1	Холодное водоснабжение	<i>МУП Водоканал</i>	<i>221 368,67</i>	<i>221 368,67</i>	<i>221 368,67</i>	<i>219 746,05</i>
2	ГВС отопление	<i>ФИК Бизнес Проект</i>	<i>1031101,76</i>	<i>1031101,76</i>	<i>770853,15</i>	<i>684150,87</i>
3	Водоотведение	<i>Краснодар Водоканал</i>	<i>163992,81</i>	<i>163992,81</i>	<i>163992,81</i>	<i>131513,53</i>
4	Электроэнергия	<i>ТСН</i>	<i>439703,45</i>	<i>439703,45</i>	<i>439319,62</i>	<i>414919,18</i>
5	Лифт	<i>ООО Сервис Лифт</i>	<i>52007,31</i>	<i>52007,31</i>	<i>52007,31</i>	<i>43359,1</i>
6	Домофоны	<i>Пожзащита</i>	<i>22820</i>	<i>22820</i>	<i>22820</i>	<i>19330</i>
7	ИТП	<i>ООО ЭнергоИнженеренг</i>	<i>66502</i>	<i>66502</i>	<i>66502</i>	<i>55445,19</i>
8	Пож. сестема	<i>Пожзащита</i>	<i>85233,08</i>	<i>85233,08</i>	<i>85233,08</i>	<i>81828,66</i>
9	ТКО	<i>Рег. оператор</i>	<i>127896,51</i>	<i>127896,51</i>	<i>127896,51</i>	<i>109805,46</i>

9. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: отсутствуют.

10. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом: отсутствуют.

11. Сведения о начисленных и поступивших суммах за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям: Назначен с 01.08.2019г

12. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении ООО «УК «УЮТ И ДОМ» со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: Перерасчет по ГВС с 01.01.2018 года убытки на 125784,75 руб.

14. Рекомендации на следующий отчетный период

Включить в план работ на 2019 год:

- косметический ремонт 1-го и 2-го подъездов;
- проверка теплосчетчика
- освидетельствование лифта
- страховка лифта
- замена поликарбоната на металлические покрытия в спуски цоколя
- Противоскользящие резиновые коврики углубить в плитку на крылечках подъездов

Ген директор Локтионова А.В.

