

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 7.

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 **21 ноября 2017 года**).
1.4. Реквизиты договора управления: договор от **«23» октября года № 1/2017**
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 7.
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	нет данных
3	Серия, тип постройки	здание
4	Год постройки	2017 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	400
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	179
15	Строительный объем	65400 куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	17825,8 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	12446,7 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	739,9 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2870,4 кв. м
17	Количество лестниц	80 шт.

18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	824,0 кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	1180,0 кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	866,4 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	есть есть есть есть отсутствует	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное

	– лифт	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
	– вентиляция	<i>есть</i>	<i>удовлетворительное</i>
	– другое		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		<i>удовлетворительное</i>
	– 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 домовой 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>2635583,52 руб.</i>
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	<i>2180645,16 руб.</i>
Задолженность	<i>454 938,36 руб.</i>
Процент оплаты от начисленной суммы	<i>82,74%</i>

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: **нет**

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: **нет**

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>432182,59</i>
2	Уборка лестничных клеток	<i>384493,47</i>
3	Слесарно-сантехническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома включая КНС, ЛНС. (в том числе аварийно-диспетчерская служба)	<i>533521,95</i>
4	Расходы на освещение мест общего пользования	<i>394925,47</i>
5	Услуги управления включая налоги и обслуживание сайтов, СОИ	<i>582701,35+ 285306,87</i>
6	Озеленение придомовой территории	<i>263780,4</i>
7	ИТОГО затрат за 2018 год	

8	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2018 году	824407,96
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	Чистка насоса КНС	ежедневно	ежедневно
2	Страховка лифта	1 квартал	1 квартал
3	Осведетельствование лифт	1 квартал	1 квартал
4	Шпаклевка стен в подъездах в местах сколов	1 квартал	1 квартал
5	Ремонт насоса КНС	1 квартал	1 квартал
6	Озеленение территории	2 квартал	2 квартал
7	Замена разбитой фасадной плитки	1,2,3,4 квартал	1,2,3,4 квартал
8	Покос травы	2,3 квартал	2,3 квартал
9	Протяжка контактов в поэтажных электрических щитках (93шт)	1,3 квартал	1,3 квартал
12	Замена вводных автоматов (3шт)	3 квартал	3 квартал
13	Усиление боковин мусорных баков	3 квартал	3 квартал
14	Покраска мусорных баков ТКО	3 квартал	3 квартал
15	Покраска лавочек		
16	Ремонт урн, покраска	3 квартал	3 квартал
17	Ремонт насоса КНС	4 квартал	4 квартал
18	Монтаж противоскользящего коврика	4 квартал	4 квартал
19	Замена светильников в МОП	1,2,3,4 квартал	1,2,3,4 квартал
20	Замена кранов и сгонов	1,4 квартал	1,4 квартал
21	Замена циркулирующего насоса ГВС	4 квартал	4 квартал
22	Обслуживание ЛНС	1,2,3,4 квартал	1,2,3,4 квартал
23	Аварийно диспетчерская служба круглосуточно	1,2,3,4 квартал	1,2,3,4 квартал
24	Выписки и справки из л/с	Шт 211	год

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)	Причины отклонения от плана
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 «23» октября года № 1/2017	2 раз в год	оказано	
2	Влажное подметание лестничных площадок	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года	5 раз в неделю	оказано	

	и маршей нижних этажей	№ 1/2017			
3	Влажное уборка лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раза в неделю	оказано	
4	Влажное подметание лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	5 раза в неделю	оказано	
5	Мытье лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	5 раза в неделю	оказано	
6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	5 раза в неделю	оказано	
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	4 раза в месяц	оказано	
8	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раз в сутки в дни снегопада	оказано	
9	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	через 3 часа во время снегопада	оказано	
10	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раз в сутки во время гололеда	оказано	
11	Очистка территории от наледи и льда	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раз в трое суток во время гололеда	оказано	
12	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раз в сутки в дни без снегопада	оказано	
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раз в сутки	оказано	
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 «23» октября года № 1/2017	1 раз в сутки	оказано	
15	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раз в двое суток (50% территории)	оказано	
16	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раз в двое суток	оказано	
17	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раз в двое суток	оказано	
18	Профилактический осмотр мусорных площадок.	Минимальный перечень работ, договор управления от «23» октября года № 1/2017	1 раз в сутки	оказано	

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	МУП Водоканал	447883,3	447883,3	447883,3	370164,15
2	ГВС отопление	ФИК Бизнес Проект	3974812,31	3974812,31	3455783,92	2467761,89
3	Водоотведение	Краснодар Водоканал	427702,17	427702,17	427702,17	346088,29
4	Электроэнергия	ТСН			1583110,23	1297510,48
5	Лифт	ООО Сервис Лифт	216129	216129	216129	179501,74
6	Домофоны	Пожзащита	96000	96000	96000	78854,37
7	ИТП	ООО ЭнергоИнженерен е	238475	238475	238474,46	198139,31
8	Пож. сестема	Пожзащита	160966,1	160966,1	160966,1	133749,19
9	ТКО	Рег. оператор	624500	624500	624500	509075,98

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 285306,87 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 ступице доколы
- Противоскользящие резиновые коврики уелубить в плитку на култражкни подъездов

Ген директор Локтионова А.В.

