

О Т Ч Е Т

управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью
"Мастер Дом"

о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: 624285, Свердловская область,
пгт. Рефтинский, ул. Лесная, дом № 1

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2022 год.
- 1.2. Управляющая организация: ООО "Мастер Дом" ИНН 6683011567
- 1.2.1. Лицензия на управление МКД № 736 от 20.12.2016 года
- 1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников: протокол № 1 от 29.10.2018
- 1.4. Реквизиты договора управления: № 22 от 29.10.2018
- 1.5. Год постройки (ввода в эксплуатацию) МКД: 1993
- 1.6. Общая площадь дома по техническому паспорту: 6 261,80 кв.м.

2. Поступившие средства за отчетный период

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

за год начислено / оплачено	рублей
Задолженность на начало периода за содержание и ремонт жилого помещения (на 01 января)	228 136,96
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	1 854 672,48
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	1 808 735,88
Задолженность на конец периода за содержание и ремонт жилого помещения (на 31 декабря)	245 238,11
Процент оплаты от начисленной суммы	97,5%

2.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: нет (рублей)

2.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: нет (рублей)

2.4. Должники:

п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга (рублей)	Количество месяцев просрочки	Примечание
Собственники и наниматели имеющие задолженность по плате за ЖКУ свыше 3-х месяцев					
1	ул. Лесная, 1, кв. 44	Июль 2022 г. - Дек. 2022 г.	8 291,99	5	ведется работа по взысканию
2	ул. Лесная, 1, кв. 52	Авг. 2022 г. - Дек. 2022 г.	6 172,03	4	ведется работа по взысканию
3	ул. Лесная, 1, кв. 62	Февр. 2022 г. - Дек. 2022 г.	8 583,45	10	ведется работа по взысканию
4	ул. Лесная, 1, кв. 70	Сент. 2022 г. - Дек. 2022 г.	2 609,05	3	ведется работа по взысканию
5	ул. Лесная, 1, кв. 92	Июль 2022 г. - Дек. 2022 г.	8 279,06	5	ведется работа по взысканию
6	ул. Лесная, 1, кв. 93	Дек. 2018 г. - Дек. 2022 г.	75 875,33	48	ведется работа по взысканию
Собственники и наниматели имеющие задолженность по плате за Кап.ремонт свыше 3-х месяцев					
п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга (рублей)	Количество месяцев просрочки	Примечание
1	ул. Лесная, 1, кв. 12	Янв. 2020 г. - Дек. 2022 г.	58 794,39	35	ведется работа по взысканию
2	ул. Лесная, 1, кв. 19	Июнь 2022 г. - Дек. 2022 г.	3 134,10	6	ведется работа по взысканию
3	ул. Лесная, 1, кв. 44	Июль 2022 г. - Дек. 2022 г.	3 373,70	5	ведется работа по взысканию
4	ул. Лесная, 1, кв. 52	Авг. 2022 г. - Дек. 2022 г.	2 351,58	4	ведется работа по взысканию
5	ул. Лесная, 1, кв. 61	Янв. 2022 г. - Дек. 2022 г.	10 462,53	11	ведется работа по взысканию
6	ул. Лесная, 1, кв. 62	Февр. 2022 г. - Дек. 2022 г.	3 478,80	10	ведется работа по взысканию
7	ул. Лесная, 1, кв. 81	Янв. 2020 г. - Дек. 2022 г.	22 453,59	25	ведется работа по взысканию
8	ул. Лесная, 1, кв. 92	Июль 2022 г. - Дек. 2022 г.	3 368,45	5	ведется работа по взысканию
9	ул. Лесная, 1, кв. 93	Дек. 2019 г. - Дек. 2022 г.	56 603,63	36	ведется работа по взысканию
Подано в суд на собственников и нанимателей имеющих задолженность по плате за содержание жилого помещения и капитальный ремонт					
п/п	№ Квартиры	Примечание	Сумма долга за ЖКУ (рублей)	Сумма долга за Кап.ремонт (рублей)	Общая сумма долга взысканная через суд (рублей)

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

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

3.1. «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п.п.	Наименование услуги/работы	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Плановая стоимость (рублей)	Фактические затраты по статье (рублей)	Переходящая задолженность(-), остаток(+) на 2023 год (рублей)	Цена выполненной работы (оказанной услуги) руб/кв.м.
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	приним заявок диспетчерским, обработка заявок, устранение аварийных ситуаций на инженерных сетях	293 052,24	293 052,24	0,00	3,90
2	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения, электроснабжения и электрооборудования)		315 594,72	304 452,24	11 142,48	4,05
2.1.1	Содержание внутридомовых инженерных сетей центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения (проведение осмотров централизованных систем, скрытых от постоянного наблюдения, разводящих трубопроводов, внутренняя проводка на чердаках, в подвалах и каналах)	1 раз в 3 месяца	90 169,92	90 169,92	0,00	1,20
2.1.2	Подготовка внутридомовых инженерных сетей центрального отопления к работе в отопительный период (ликвидация воздушных пробок в системе отопления, мелкий ремонт нарушенной теплоизоляции, регулировка запорной арматуры, промывка системы отопления)	на регулярной основе	45 084,96	45 084,96	0,00	0,60
2.1.3	Планово-предупредительный ремонт внутридомовых инженерных сетей водоснабжения и водоотведения (устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения: смена прокладок, уплотнение сгонов, промывка фильтров, устранение засоров внутренних трубопроводов, промывка, опрессовка, испытание и запуск и т.д., выполнение заявок населения, относящихся к общедомовым системам)	на регулярной основе	90 169,92	90 169,92	0,00	1,20
2.1.3.1	Промывка теплообменников	в межотопительный период 1 раз в год	15 028,32	15 028,32	0,00	0,20
2.1.4	Содержание внутридомовых электрических сетей (устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения и освещения относящихся к общему имуществу, незначительный ремонт электротехнических устройств, ремонт светильников, замена лампочек в МОП)	на регулярной основе	52 599,12	52 599,12	0,00	0,70
2.2.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учёта коммунальных энергоресурсов	смешанно	22 542,48	11 400,00	11 142,48	0,15
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме (при наличии)	ежедневно	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4.	Техническое обслуживание домофонов (при наличии)	ежедневно	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и в несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		163 897,80	148 869,48	15 028,32	1,98
3.1.	Проведение плановых осмотров систем вентиляции и дымоудаления, прочистка вентиляционных каналов при обнаружении засоров	3 раза в год	32 400,00	32 400,00	0,00	0,43
3.2.	Содержание внутридомового газового оборудования (ВДГО), а при необходимости диагностика ВДГО	2 раза в год	56 356,20	56 356,20	0,00	0,75
3.2.1	Диагностика ВДГО	1 раз в пять лет	15 028,32	0,00	15 028,32	0,00
3.3.	Содержание конструктивных элементов (проверка технического состояния видимых частей конструкций, выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, проверка кровли на отсутствие протечек; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, удаление снега и наледи с кровель и др.)	на регулярной основе	60 113,28	60 113,28	0,00	0,80

4	Работы по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме (подъезды, лестничные клетки, лестничные марши, окна, перила, входные двери, стены)		259 238,52	245 098,64	14 139,88	3,27
4.1.	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества (подъезды, лестничные клетки, входные двери в подъезд)	влажное подметание лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю. Мытьё лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, влажная протирка дверей (входная группа) - 2 раза в год, подоконников, перил, поручней эшелонов - 1 раз в месяц, мытьё окон, стен - 2 раза в год	232 938,96	232 938,96	0,00	3,10
4.2.	Уборка подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	3 757,08	3 757,08	0,00	0,05
4.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подвалы)	4 раза в год	15 028,32	1 157,32	13 871,00	0,02
4.4.	Проведение лабораторных исследований (анализ проб водопроводной воды)	на постоянной основе	7 514,16	7 245,28	268,88	0,10
5	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома		225 424,80	225 424,80	0,00	3,00
5.1.	Содержание земельного участка в летний период - ручная уборка (подметание, уборка мусора, уборка урн, выкашивание травы, подрезка кустарников)	летний период (на регулярной основе)	127 740,72	127 740,72	0,00	1,70
5.2.	Содержание земельного участка в зимний период - ручная уборка (подметание и уборка снега, уборка мусора, уборка урн, посыпка в дни гололёда)	зимний период (на регулярной основе)	97 684,08	97 684,08	0,00	1,30
6	Содержание придомовой территории (мелкий ремонт и окраска малых архитектурных форм (МАФ), завоз песка)	летний период (по мере необходимости)	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Механизированная уборка внутридворовых проездов от снега и накатов, вывоз снега	зимний период (по мере необходимости)	37 570,80	29 105,00	8 465,80	0,39
8	Услуги по управлению многоквартирным домом		338 137,20	338 137,20	0,00	4,50
8.1.	Ведение и хранение технической документации; услуги по начислению и сбору платы за ЖКУ; введение лицевого счета; составление перечней работ и отчетов УО, проведение общих собраний, мониторинга технического состояния общего имущества МКД, заключение договоров подряда на работы по содержанию и ремонту МКД, взыскание задолженности за ЖКУ	на постоянной основе	285 538,08	285 538,08	0,00	3,80
8.2.	Работы по расчётно кассовому обслуживанию специального счёта фонда капитального ремонта многоквартирного дома	на постоянной основе	15 028,32	15 028,32	0,00	0,20
8.3.	Учёт потребителей жилищно-коммунальных услуг (ведение реестра собственников помещений МКД)	на постоянной основе	37 570,80	37 570,80	0,00	0,50
9	Текущий ремонт общего имущества (инженерных сетей, конструктивных элементов) и благоустройство придомовой территории	по мере необходимости (на основании дефектных ведомостей)	221 667,72	66 566,80	155 100,92	0,89
10	Итого стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, за исключением части оплаты коммунальных ресурсов потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме		1 854 583,80	1 650 706,40	203 877,40	21,98

Аварийно-диспетчерское обслуживание (устранение аварийных ситуаций), содержание инженерных сетей и оборудования (профилактические работы, мелкий текущий ремонт, устранение незначительных неисправностей) осуществляются на постоянной основе, о чём составляются ежемесячные акты приёма-сдачи выполненных работ (акты подписываются председателем совета МКД или любым собственником МКД).

Фото, подтверждающие факт выполненных работ, указанных в п. 9 "Текущий ремонт общего имущества (инженерных сетей, конструктивных элементов) и благоустройство придомовой территории" предоставляются в управляющей организации.

Задолженность с 2021 года по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 17 200 (Семнадцать тысяч двести) рублей 16 копеек

Плановая стоимость на 2022 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 1 854 583 (Один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят три) рубля 80 копеек.

Всего за 2022 год выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму 1 650 706 (Один миллион шестьсот пятьдесят тысяч семьсот шесть) рублей 40 копеек.

Средства от сдачи металлолома в 2022 году составляют в сумме 8200 (Восемь тысяч двести) рублей 40 копеек

Переходящий остаток на 2023 год по выполнению работ (оказанию услуг) с учётом средств от сдачи металлолома составляет 194 877 (Сто девяносто четыре тысячи восемьсот семьдесят семь) рублей 64 копейки.

4. 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

4.1. 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	нет			

5. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставляемые по заключенным договорам в целях содержания общего имущества многоквартирного дома (СОИ)

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик (PCO)	Начислено поставщиком УО (рублей)	Оплачено УО поставщику (рублей)	Начислено УО потребителям (рублей)	Оплачено потребителями в УО (рублей)
1	Холодное водоснабжение (ХВС)	МУ ОП "Рефтинское"	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Водоотведение (ВО)	МУ ОП "Рефтинское"	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Тепловая энергия на горячее водоснабжение (ГВС)	МУ ОП "Рефтинское"	2 383,78	2 383,78	2 383,78	6 911,26
4	Электрическая энергия (ЭС)	АО ЭнергосбыТ +	89 327,70	89 327,70	89 327,70	106 469,26
ИТОГО			91 711,48	91 711,48	91 711,48	113 380,52

6. 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:

6.1. Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: **4 069 рублей 18 коп.**

6.2. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: **319 783 рублей 51 коп.**

за год начислено / оплачено	рублей
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	789 814,20
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	832 297,49
Процент оплаты от начисленной суммы	105,38%

6.3. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

№п/п	Выполненные работы по капитальному ремонту за отчетный период	Стоимость выполненных работ (рублей). Окончательная оплата по договору № 50/21 от 02.11.21г.
1	По договору № 50/21 от 02.11.2021 года капитальный ремонт в части ремонта инженерных сетей водоснабжения и водоотведения (сети ХВС , ГВС , канализации) в подвале дома и техническом этаже дома. Стоимость договора 1 369 810 руб.00 коп.	513 863,00
ИТОГО		513 863,00

7. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период со стороны органов государственного жилищного надзора в отношении данного МКД: НЕТ

Директор ООО "Мастер Дом"



А.С. Дементьев