

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. Солнечная, дом № 3

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 02.07.2018

1.4. Реквизиты договора управления: № 17 от 02.07.2018

1.5. Год постройки (ввода в эксплуатацию) МКД: 1992

1.6. Общая площадь дома по техническому паспорту: 1 559,20 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)	94 456,54
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	505 375,20
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	461 659,36
Задолженность на конец периода за содержание и ремонт жилого помещения (на 31 декабря)	138 163,38
Процент оплаты от начисленной суммы	91,35%

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. Солнечная, 3, кв. 12	Июль 2019 г. - Дек. 2022 г.	68 726,59	41	ведется работа по взысканию
2	ул. Солнечная, 3, кв. 17	Сент. 2022 г. - Дек. 2022 г.	4 584,61	3	ведется работа по взысканию
3	ул. Солнечная, 3, кв. 21	Июль 2021 г. - Дек. 2022 г.	29 135,09	17	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. Солнечная, 3, кв. 12	Сент. 2019 г. - Дек. 2022 г.	23 674,07	39	ведется работа по взысканию
2	ул. Солнечная, 3, кв. 21	Июль 2021 г. - Дек. 2022 г.	10 364,71	17	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)
1	ул. Солнечная, 3, кв. 12	взыскано через суд	81 102,54	22 823,70	103 926,24

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	приём заявок диспетчерами, обработка заявок, устранение аварийных ситуаций на инженерных сетях	72 970,56	72 970,56	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)		106 078,56	107 187,84	-1 109,28	5,73
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	22 452,48	22 452,48	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	11 226,24	11 226,24	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	28 065,60	28 065,60	0,00	1,50
2.1.3.1	Промывка теплообменника	в межотопительный период 1 раз в год	11 226,24	11 226,24	0,00	0,60
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	13 097,28	13 097,28	0,00	0,70
2.2.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учёта коммунальных энергоресурсов	ежемесячно	10 290,72	11 400,00	-1 109,28	0,61
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	9 720,00	9 720,00	0,00	0,52
3	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		45 833,42	46 262,16	-428,74	2,47
3.1.	Проведение плановых осмотров систем вентиляции и дымоудаления, прочистка вентиляционных каналов при обнаружении засоров	3 раза в год	7 290,00	7 290,00	0,00	0,39
3.2.	Содержание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	2 раза в год	14 032,80	14 032,80	0,00	0,75
3.2.1	Диагностика ВДГО	1 раз в 5 лет	7 671,26	8 100,00	-428,74	0,43
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	16 839,36	16 839,36	0,00	0,90
4	Работы по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме (польезлы, лестничные клетки, лестничные марши, окна, перила, входные двери, стены)		50 518,08	46 659,54	3 858,54	2,50

4.1.	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества (подъезды, лестничные клетки, входные двери в подъезд)	ежедневное подметание лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю, мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, влажная протирка дверей (входная группа) - 2 раза в год, подоконников, перил, почтовых ящиков - 1 раз в год	41 162,88	41 162,88	0,00	2,20
4.2.	Уборка подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	935,52	935,52	0,00	0,05
4.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подвалы)	4 раза в год	3 742,08	2 756,53	985,55	0,15
4.4.	Проведение лабораторных исследований (анализ проб водопроводной воды)	на постоянной основе	4 677,60	1 804,61	2 872,99	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		80 454,72	80 454,72	0,00	4,30
5.1.	Содержание земельного участка в летний период - ручная уборка (подметание, уборка мусора, уборка урн, выкашивание травы, подрезка кустарников)	летний период (на регулярной основе)	48 647,04	48 647,04	0,00	2,60
5.2.	Содержание земельного участка в зимний период - ручная уборка (подметание и уборка снега, уборка мусора, уборка урн, посыпка в дни гололеда)	зимний период (на регулярной основе)	31 807,68	31 807,68	0,00	1,70
6	Содержание придомовой территории (мелкий ремонт и окраска малых архитектурных форм (МАФ), завоз песка)	летний период (по мере необходимости)	1 496,83	1 496,83	0,00	0,08
7	Механизированная уборка внутридворовых проездов от снега и накатов, вывоз снега	зимний период (по мере необходимости)	11 226,24	22 123,00	-10 896,76	1,18
8	Услуги по управлению многоквартирным домом		84 196,80	84 196,80	0,00	4,50
8.1.	Ведение и хранение технической документации; услуги по начислению и сбору платы за ЖКУ; введение лицевых счетов; 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	71 099,52	71 099,52	0,00	3,80
8.2.	Работы по расчётно кассовому обслуживанию специального счёта фонда капитального ремонта многоквартирного дома	на постоянной основе	3 742,08	3 742,08	0,00	0,20
8.3.	Учёт потребителей жилищно-коммунальных услуг (ведение реестра собственников помещений МКД)	на постоянной основе	9 355,20	9 355,20	0,00	0,50
9	Текущий ремонт общего имущества (инженерных сетей, конструктивных элементов) и благоустройство придомовой территории	по мере необходимости (на основании дефектных ведомостей)	52 389,12	61 719,50	-9 330,38	3,30
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		505 164,33	523 070,95	-17 906,62	27,96

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.

Остаток с 2021 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 16 966 (Шестнадцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей 13 копеек.

Плановая стоимость на 2022 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 505 164 (Пятьсот пять тысяч сто шестьдесят четыре) рубля 33 копейки.

Всего за 2022 год по выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму 523 070 (Пятьсот двадцать три тысячи семьдесят) рублей 95 копеек.

Переходящая задолженность на 2023 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 940 (Девятьсот сорок) рублей 49 копеек.

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"	15 445,02	15 445,02	15 445,02	11 519,07
2	Водоотведение (ВО)	МУ ОП "Рефтинское"	21 430,94	21 430,94	21 430,94	16 733,86
3	Тепловая энергия на горячее водоснабжение (ГВС)	МУ ОП "Рефтинское"	9 248,28	9 248,28	9 248,28	8 144,87
4	Электрическая энергия (ЭС)	АО ЭнергосбыТ+	14 821,19	14 821,19	14 821,19	12 400,17
ИТОГО			60 945,43	60 945,43	60 945,43	48 797,97

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: **464 680 рублей 05 коп.**

6.2. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: **347 660 рублей 91 коп.**

за год начислено / оплачено	рублей
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	196 722,12
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	191 344,39
Процент оплаты от начисленной суммы	97,27%

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 работ (рублей) (Оплата 30% от стоимости договора № 50/22 от 07.10.2022 года)
	Договор 50/22 от 07.10.2022 года капитальный ремонт в части ремонта инженерных сетей водоснабжения (стояки ХВС, ГВС), установка теплообменника в подвале дома. Стоимость работ 1 090 784 руб. 53 коп.	327 235,36
	ИТОГО:	327 235,36

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