

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. Гагарина, дом № 8

1. Основная информация

1.1. Отчетный период: 2023 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 06.11.2020 года

1.4. Реквизиты договора управления: № 34 от 06.11.2020 года

1.5. Год постройки (ввода в эксплуатацию) МКД: 1970 г.

1.6. Общая площадь дома по техническому паспорту: 4 481,90 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)	141 373,83
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	1270 599,07
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	1212 937,02
Задолженность на конец периода за содержание и ремонт жилого помещения (на 31 декабря)	198 723,51
Процент оплаты от начисленной суммы	95,5%

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. Гагарина, 8, кв. 16	Янв. 2023 г. - Дек. 2023 г.	12 210,67	11	ведется работа по взысканию
2	ул. Гагарина, 8, кв. 25	Янв. 2023 г. - Дек. 2023 г.	1 565,58	9	ведется работа по взысканию
3	ул. Гагарина, 8, кв. 40	Май 2023 г. - Дек. 2023 г.	4 715,05	7	ведется работа по взысканию
4	ул. Гагарина, 8, кв. 47	Янв. 2023 г. - Дек. 2023 г.	2 819,36	11	ведется работа по взысканию
5	ул. Гагарина, 8, кв. 58	Янв. 2021 г. - Дек. 2023 г.	40 659,29	35	ведется работа по взысканию
6	ул. Гагарина, 8, кв. 60	Янв. 2021 г. - Дек. 2023 г.	41 351,82	35	ведется работа по взысканию
7	ул. Гагарина, 8, кв. 72	Май 2023 г. - Дек. 2023 г.	1 283,72	4	ведется работа по взысканию
8	ул. Гагарина, 8, кв. 73	Янв. 2023 г. - Дек. 2023 г.	4 880,96	11	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. Гагарина, 8, кв. 16	Янв. 2023 г. - Дек. 2023 г.	9 401,49	11	ведется работа по взысканию
2	ул. Гагарина, 8, кв. 25	Янв. 2023 г. - Дек. 2023 г.	943,28	5	ведется работа по взысканию
3	ул. Гагарина, 8, кв. 31	Февр. 2021 г. - Дек. 2023 г.	3 231,27	10	ведется работа по взысканию
4	ул. Гагарина, 8, кв. 40	Сент. 2023 г. - Дек. 2023 г.	1 319,58	3	ведется работа по взысканию
5	ул. Гагарина, 8, кв. 47	Февр. 2021 г. - Дек. 2023 г.	17 002,24	34	ведется работа по взысканию
6	ул. Гагарина, 8, кв. 58	Янв. 2021 г. - Дек. 2023 г.	24 901,34	35	ведется работа по взысканию
7	ул. Гагарина, 8, кв. 60	Янв. 2021 г. - Дек. 2023 г.	48 656,52	35	ведется работа по взысканию
8	ул. Гагарина, 8, кв. 86	Июнь 2022 г. - Дек. 2023 г.	9 750,11	18	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	31,00	взыскано через суд	6147,81	9492,78	15640,60
2	47,00	взыскано через суд		8251,90	8251,90
3	94,00	взыскано через суд	7142,40		7142,40
4	58,00	взыскано через суд		9805,47	9805,47

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 2024 год (рублей)	Цена выполненной работы (оказанной услуги) руб/кв.м.
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно на регулярной основе	214 593,37	214 593,37	0,00	3,99
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		231 803,87	227 069,03	4 734,84	4,22
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)	на регулярной основе	69 917,64	69 917,64	0,00	1,30
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)	в межотопительный период 1 раз в год	43 564,07	43 564,07	0,00	0,81
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	53 782,80	53 782,80	0,00	1,00
2.1.4	Промывка теплообменников	в межотопительный период 1 раз в год	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.5	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	48 404,52	48 404,52	0,00	0,90
2.2.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учёта коммунальных энергоресурсов	ежемесячно	16 134,84	11 400,00	4 734,84	0,21
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме (при наличии)	на регулярной основе	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4.	Техническое обслуживание домофонов (при наличии)	на регулярной основе	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 ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		129 187,32	118 430,76	10 756,56	2,20
3.1.	Проведение плановых осмотров систем вентиляции и дымоудаления, прочистка вентиляционных каналов при обнаружении засоров	3 раза в год	27 000,00	27 000,00	0,00	0,50
3.2.	Содержание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	1 раза в год	43 026,24	43 026,24	0,00	0,80
3.2.1	Диагностика ВДГО	1 раз в пять лет	10 756,56	0,00	10 756,56	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	48 404,52	48 404,52	0,00	0,90

4	Работы по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме (подъезды, лестничные клетки, лестничные марши, окна, перила, входные двери, стены)		157 045,78	146 997,98	10 047,80	2,73
4.1.	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества (подъезды, лестничные клетки, входные двери в подъезд)	на регулярной основе	137 146,14	137 146,14	0,00	2,55
4.2.	Уборка подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	1 075,66	1 075,66	0,00	0,02
4.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подвалы)	4 раза в год	10 756,56	5 298,22	5 458,34	0,10
4.4.	Проведение лабораторных исследований (анализ проб водопроводной воды)	на регулярной основе	8 067,42	3 477,96	4 589,46	0,06
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		229 114,72	213 795,04	15 319,68	3,98
5.1.	Содержание земельного участка в летний период - ручная уборка (подметание, уборка мусора, уборка урн, выкашивание травы, подрезка кустарников)	на регулярной основе	95 733,38	95 733,38	0,00	1,78
5.1.	Содержание земельного участка в зимний период - ручная уборка (подметание и уборка снега, уборка мусора, уборка урн, посыпка в дни гололеда)	на регулярной основе	95 733,38	95 733,38	0,00	1,78
5.2.	Содержание придомовой территории (мелкий ремонт и окраска малых архитектурных форм (МАФ), завоз песка)	летний период (по мере необходимости)	5 378,28	5 378,28	0,00	0,10
5.3.	Содержание и ремонт контейнерной площадки для сбора и накопления ТКО (при наличии)	по мере необходимости	0,00	0,00	0,00	0,00
5.4.	Механизированная уборка внутридворовых проездов от снега и накатов, вывоз снега	зимний период (по мере необходимости)	32 269,68	16 950,00	15 319,68	0,32
6	Услуги по управлению многоквартирным домом		257 619,61	257 619,61	0,00	4,79
6.1.	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 регулярной основе	214 593,37	214 593,37	0,00	3,99
6.2.	Работы по расчетно-кассовому обслуживанию специального счёта фонда капитального ремонта многоквартирного дома	на регулярной основе	10 756,56	10 756,56	0,00	0,20
6.3.	Учёт потребителей жилищно-коммунальных услуг (ведение реестра собственников помещений МКД)	на постоянной основе	32 269,68	32 269,68	0,00	0,60
7	Текущий ремонт общего имущества (инженерных сетей, конструктивных элементов) и благоустройство придомовой территории	по мере необходимости (на основании дефектных ведомостей)	42 488,41	124 382,82	-81 894,41	2,31
8	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		1261 853,08	1302 888,61	-41 035,53	24,22

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. 7 "Текущий ремонт общего имущества (инженерных сетей, конструктивных элементов) и благоустройство придомовой территории" предоставляются в управляющей организации.

Остаток с 2022 года по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 50 322 (Пятьдесят тысяч триста двадцать два) рубля 13 копеек.

Плановая стоимость за 2023 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 1 261 853 (Один миллион двести шестьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят три) рубля 8 копеек.

Всего за 2023 год выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму 1 302 888 (Один миллион триста две тысячи восемьсот восемьдесят восемь) рублей 61 копейка.

Переходящий остаток на 2024 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 9 286 (Девять тысяч двести восемьдесят шесть) рублей 60 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"	31 228,57	31 228,57	31 228,57	40 058,20
2	Водоотведение (ВО)	МУ ОП "Рефтинское"	34 336,67	34 336,67	34 336,67	54 331,67
3	Тепловая энергия на горячее водоснабжение (ГВС)	МУ ОП "Рефтинское"	23 116,58	23 116,58	23 116,58	38 765,34
4	Электрическая энергия (ЭС)	АО ЭнергосбыТ +	32 589,20	32 589,20	32 589,20	26 367,06
ИТОГО			121 271,02	121 271,02	121 271,02	159 522,27

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 : **87 156 рублей 90 коп.**

6.2. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: **690 378 рублей 58 коп.**

за год начислено / оплачено	рублей
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	799 737,86
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	837 675,71
Процент оплаты от начисленной суммы	104,7%

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
1	Договор 32/21 от 18.05.2021 года ремонт инженерных сетей водоснабжения системы ХВС и ГВС, в том числе прокладки линии циркуляции, установка теплообменника в подвале. Стоимость договора 1 813 071 руб. 00 коп. Работы выполнены по капитальному ремонту в 2021 году. Оплата производится в рассрочку.	206 000,00
ИТОГО:		206 000,00

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