

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. Энергостроителей, дом № 12а

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 10.02.2020

1.4. Реквизиты договора управления: № 31 от 10.02.2020

1.5. Год постройки (ввода в эксплуатацию) МКД: 1989

1.6. Общая площадь дома по техническому паспорту: 1 287,90 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)	48 021,25
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	403 351,68
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	391 250,14
Задолженность на конец периода за содержание и ремонт жилого помещения (на 31 декабря)	60 103,84
Процент оплаты от начисленной суммы	97,0%

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 нанематели имеющие задолженность по плате за ЖКУ свыше 3-х месяцев					
1	ул. Энергостроителей, 12А, кв. 1	Июль 2022 г. - Дек. 2022 г.	5 821,96	5	ведется работа по взысканию
2	ул. Энергостроителей, 12А, кв. 7	Апр. 2022 г. - Дек. 2022 г.	10 155,01	8	ведется работа по взысканию
3	ул. Энергостроителей, 12А, кв. 13 ком. 1	Июнь 2021 г. - Дек. 2022 г.	10 245,41	18	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. Энергостроителей, 12А, кв. 1	Июнь 2022 г. - Дек. 2022 г.	2 713,00	6	ведется работа по взысканию
2	ул. Энергостроителей, 12А, кв. 7	Март 2022 г. - Дек. 2022 г.	4 347,72	9	ведется работа по взысканию
3	ул. Энергостроителей, 12А, кв. 13 ком. 1	Май 2020 г. - Дек. 2022 г.	8 256,86	31	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. Энергостроителей, 12А, кв. 13 ком. 1	взыскано через суд	7 616,33	10 085,01	17 701,34

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	60 273,72	60 273,72	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)		82 357,56	83 711,94	-1 354,38	5,42
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	15 454,80	15 454,80	0,00	1,00
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	7 727,40	7 727,40	0,00	0,50
2.1.3	Плано-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	18 545,76	18 545,76	0,00	1,20
2.1.3.1	Промывка теплообменника	в межотопительный период 1 раз в год	10 818,36	10 818,36	0,00	0,70
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	10 045,62	10 045,62	0,00	0,65
2.2.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учёта коммунальных энергоресурсов	ежемесячно	10 045,62	11 400,00	-1 354,38	0,74
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	0,63
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		13 909,32	13 909,32	0,00	0,90
3.1.	Проведение плановых осмотров систем вентиляции и дымоудаления, прочистка вентиляционных каналов при обнаружении засоров	3 раза в год	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2.	Содержание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	2 раза в год	0,00	0,00	0,00	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	13 909,32	13 909,32	0,00	0,90
4	Работы по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме (подъезды, лестничные клетки, лестничные марши, окна, перила, входные двери, стены)		44 046,18	39 317,25	4 728,93	2,55

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, почтовых ящиков - 1 раз в месяц, мытьё окон, стен - 2 раза в год	34 000,56	34 000,56	0,00	2,20
4.2.	Уборка подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	1 545,48	1 545,48	0,00	0,10
4.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подвалы)	4 раза в год	4 636,44	2 253,77	2 382,67	0,15
4.4.	Проведение лабораторных исследований (анализ проб водопроводной воды)	на постоянной основе	3 863,70	1 517,44	2 346,26	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		71 092,08	71 092,08	0,00	4,60
5.1.	Содержание земельного участка в летний период - ручная уборка (подметание, уборка мусора, уборка урн, выкашивание травы, подрезка кустарников)	летний период (на регулярной основе)	43 273,44	43 273,44	0,00	2,80
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)	27 818,64	27 818,64	0,00	1,80
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)	6 181,92	22 080,00	-15 898,08	1,43
8	Услуги по управлению многоквартирным домом		69 546,60	69 546,60	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	58 728,24	58 728,24	0,00	3,80
8.2.	Работы по расчёту кассовому обслуживанию специального счёта фонда капитального ремонта многоквартирного дома	на постоянной основе	3 090,96	3 090,96	0,00	0,20
8.3.	Учёт потребителей жилищно-коммунальных услуг (ведение реестра собственников помещений МКД)	на постоянной основе	7 727,40	7 727,40	0,00	0,50
9	Текущий ремонт общего имущества (инженерных сетей, конструктивных элементов) и благоустройство придомовой территории	по мере необходимости (на основании дефектных ведомостей)	56 410,02	28 600,00	27 810,02	1,85
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		403 817,40	388 530,91	15 286,49	25,15

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 177 883 (Сто семьдесят семь тысяч восемьсот восемьдесят три) рубля 87 копеек.

Плановая стоимость за 2022 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 403 817 (Четыреста три тысячи восемьсот семнадцать) рублей 40 копеек.

Всего 2022 год выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму 388 530 (Триста восемьдесят восемь тысяч пятьсот тридцать) рублей 91 копейка.

Переходящая задолженность на 2023 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 162 597 (Сто шестьдесят две тысячи пятьсот девяносто семь) рублей 38 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 (РСО)	Начислено поставщиком УО (рублей)	Оплачено УО поставщику (рублей)	Начислено УО потребителям (рублей)	Оплачено потребителями в УО (рублей)
1	Холодное водоснабжение (ХВС)	МУ ОП "Рефтинское"	2 899,44	2 899,44	2 899,44	2 773,88
2	Водоотведение (ВО)	МУ ОП "Рефтинское"	4 449,34	4 449,34	4 449,34	4 255,79
3	Тепловая энергия на горячее водоснабжение (ГВС)	МУ ОП "Рефтинское"	4 940,11	4 940,11	4 940,11	5 133,76
4	Электрическая энергия (ЭС)	АО ЭнергосбыТ +	9 631,59	9 631,59	9 631,59	11 664,64
ИТОГО			21 920,48	21 920,48	21 920,48	23 828,07

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: **779 рублей 44 коп.**

6.2. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: **52 236 рублей 18 коп.**

за год начислено / оплачено	рублей
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	162 267,00
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	182 333,70
Процент оплаты от начисленной суммы	112,37%

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). Частичная оплата.
1	Договор № 35/20 от 21.07.2020 года капитальный ремонт в части замены коллекторов ХВС и ГВС, канализации, прокладки линии циркуляции, установки теплосчетчика на системе отопления в подвале. Стоимость договора 1 033 294 руб.00 коп. Оплата производится в рассрочку.	131 200,00
ИТОГО:		131 200,00

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