

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. Юбилейная, 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 01.10.2017

1.4. Реквизиты договора управления: № 12 от 01.11.2017

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

1.6. Общая площадь дома по техническому паспорту: 4 620,90 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)	280 782,25
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	1 369 858,56
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	1 345 783,08
Задолженность на конец периода за содержание и ремонт жилого помещения (на 31 декабря)	304 789,00
Процент оплаты от начисленной суммы	98,2%

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

2.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: 60 000,00 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. Юбилейная, 3, кв. 47,48	Март 2020 г. - Дек. 2022 г.	87 064,88	33	ведется работа по взысканию
2	ул. Юбилейная, 3, кв. 68	Апр. 2022 г. - Дек. 2022 г.	9 317,61	8	ведется работа по взысканию
3	ул. Юбилейная, 3, кв. 87	Дек. 2021 г. - Дек. 2022 г.	19 647,87	12	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. Юбилейная, 3, кв. 47,48	Сент. 2019 г. - Дек. 2022 г.	39 254,14	39	ведется работа по взысканию
2	ул. Юбилейная, 3, кв. 87	Февр. 2018 г. - Дек. 2022 г.	50 952,05	58	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. Юбилейная, 3, кв. 3	взыскано через суд	31 829,56	31 658,46	63 488,02
2	ул. Юбилейная, 3, кв. 47,48	взыскано через суд	102 675,59	42 738,65	145 414,24
3	ул. Юбилейная, 3, кв. 68	взыскано через суд	16 223,43		16 223,43
4	ул. Юбилейная, 3, кв. 87	взыскано через суд	61 830,09		61 830,09

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	216 258,12	216 258,12	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)		278 796,06	270 788,28	8 007,78	4,89	
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	60 995,88	60 995,88	0,00	1,10	
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	33 270,48	33 270,48	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	72 086,04	72 086,04	0,00	1,30	
2.1.3.1	Промывка теплообменника	в межотопительный период 1 раз в год	16 635,24	16 635,24	0,00	0,30	
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	44 360,64	44 360,64	0,00	0,80	
2.2.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учёта коммунальных энергоресурсов	ежемесячно	19 407,78	11 400,00	8 007,78	0,21	
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	32 040,00	32 040,00	0,00	0,58	
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		115 523,82	104 433,66	11 090,16	1,88	
3.1.	Проведение плановых осмотров систем вентиляции и дымоудаления, прочистка вентиляционных каналов при обнаружении засоров	3 раза в год	24 030,00	24 030,00	0,00	0,43	
3.2.	Содержание внутридомового газового оборудования (ВДГО)		2 раза в год	36 043,02	36 043,02	0,00	0,65
3.2.1	Диагностика ВДГО		1 раз в 5 лет	11 090,16	0,00	11 090,16	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	44 360,64	44 360,64	0,00	0,80	
4	Работы по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме (подъезды, лестничные клетки, лестничные марши, окна, перила, входные двери, стены)		156 371,26	151 033,26	5 338,00	2,73	

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	133 081,92	133 081,92	0,00	2,40
4.2.	Уборка подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	2 772,54	2 772,54	0,00	0,05
4.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подвалы)	4 раза в год	13 862,70	9 827,45	4 035,25	0,18
4.4.	Проведение лабораторных исследований (анализ проб водопроводной воды)	на постоянной основе	6 654,10	5 351,35	1 302,75	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		194 077,80	194 077,80	0,00	3,50
5.1.	Содержание земельного участка в летний период - ручная уборка (подметание, уборка мусора, уборка урн, выкашивание травы, подрезка кустарников)	летний период (на регулярной основе)	130 309,38	130 309,38	0,00	2,35
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)	63 768,42	63 768,42	0,00	1,15
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)	30 497,94	31 655,00	-1 157,06	0,57
8	Услуги по управлению многоквартирным домом		249 528,60	249 528,60	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	210 713,04	210 713,04	0,00	3,80
8.2.	Работы по расчётно кассовому обслуживанию специального счёта фонда капитального ремонта многоквартирного дома	на постоянной основе	11 090,16	11 090,16	0,00	0,20
8.3.	Учёт потребителей жилищно-коммунальных услуг (ведение реестра собственников помещений МКД)	на постоянной основе	27 725,40	27 725,40	0,00	0,50
9	Текущий ремонт общего имущества (инженерных сетей, конструктивных элементов) и благоустройство придомовой территории	по мере необходимости (на основании дефектных ведомостей)	127 536,84	8 513,00	119 023,84	0,15
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		1 368 590,44	1 226 287,72	142 302,72	22,12

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 составляет 268 908 (Двести шестьдесят восемь тысяч девятьсот восемь) рублей 89 копеек.

Плановая стоимость на 2022 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 1 368 590 (Один миллион триста шестьдесят восемь тысяч пятьсот девяносто) рублей 44 копейки.

Всего за 2022год выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму 1 226 287 (Один миллион двести двадцать шесть тысяч двести восемьдесят семь) рублей 72 копейки.

Переходящая задолженность на 2023 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 126 606 (Сто двадцать шесть тысяч шестьсот шесть) рублей 17 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"	4 221,04	4 221,04	4 221,04	6 311,58
2	Водоотведение (ВО)	МУ ОП "Рефтинское"	6 477,41	6 477,41	6 477,41	9 695,53
3	Тепловая энергия на горячее водоснабжение (ГВС)	МУ ОП "Рефтинское"	15 126,85	15 126,85	15 126,85	18 688,16
4	Электрическая энергия (ЭС)	АО ЭнергосбыТ +	0,00	0,00	0,00	259,29
ИТОГО			25 825,30	25 825,30	25 825,30	34 954,56

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: **420 914 рублей 45 коп.**

6.2. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: **1 021 383 рублей 43 коп.**

за год начислено / оплачено	рублей
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	583 355,88
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	577 368,82
Процент оплаты от начисленной суммы	98,97%

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)
1	нет	
ИТОГО:		0,00

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