

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 № 4

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 25.11.2021 года

1.4. Реквизиты договора управления: № 41 от 25.11.2021 года

1.5. Год постройки (ввода в эксплуатацию) МКД: 1995

1.6. Общая площадь дома по техническому паспорту: 1 598,20 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)	82 824,82
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	548 227,10
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	534 804,25
Задолженность на конец периода за содержание и ремонт жилого помещения (на 31 декабря)	95 813,39
Процент оплаты от начисленной суммы	97,55%

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, 4, кв. 10	Март 2023 г. - Дек. 2023 г.	8 486,39	9	ведется работа по взысканию
2	ул. Солнечная, 4, кв. 18	Янв. 2022 г. - Дек. 2023 г.	44 142,69	23	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, 4, кв. 10	Янв. 2023 г. - Дек. 2023 г.	2 937,38	6	ведется работа по взысканию
2	ул. Солнечная, 4, кв. 15	Янв. 2023 г. - Дек. 2023 г.	1 234,67	4	ведется работа по взысканию
3	ул. Солнечная, 4, кв. 18	Янв. 2022 г. - Дек. 2023 г.	20 173,73	23	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	18	взыскано через суд	41 556,19		41 556,19

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	76 521,82	76 521,82	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 электрооборудования)		109 316,88	109 209,84	107,04	5,69
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	28 767,60	28 767,60	0,00	1,50
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	15 342,72	15 342,72	0,00	0,80
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	28 767,60	28 767,60	0,00	1,50
2.1.4	Промывка теплообменников	в межотопительный период 1 раз в год	11 507,04	11 507,04	0,00	0,60
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	13 424,88	13 424,88	0,00	0,70
2.2.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учёта коммунальных энергоресурсов	ежемесячно	11 507,04	11 400,00	107,04	0,59
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		46 030,37	37 975,44	8 054,93	1,98
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	0,38
3.2.	Содержание внутридомового газового оборудования (ВДГО)		13 424,88	13 424,88	0,00	0,70
3.2.1	Диагностика ВДГО	1 раз в пять лет	8 054,93	0,00	8 054,93	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	17 260,56	17 260,56	0,00	0,90
4	Работы по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме (подъезды, лестничные клетки, лестничные марши, окна, перила, входные двери, стены)		73 836,84	68 212,02	5 624,82	3,56

4.1.	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества (подъезды, лестничные клетки, входные двери в подъезды)	на регулярной основе	60 411,96	60 411,96	0,00	3,15
4.2.	Уборка подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	1 917,84	1 917,84	0,00	0,10
4.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подвалы)	4 раза в год	5 753,52	3 084,49	2 669,03	0,16
4.4.	Проведение лабораторных исследований (анализ проб водопроводной воды)	на регулярной основе	5 753,52	2 797,73	2 955,79	0,15
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		116 604,68	104 842,28	11 762,40	5,47
5.1.	Содержание земельного участка в летний период - ручная уборка (подметание, уборка мусора, уборка урн, выкашивание травы, подрезка кустарников)	на регулярной основе	47 754,22	47 754,22	0,00	2,49
	Содержание земельного участка в зимний период - ручная уборка (подметание и уборка снега, уборка мусора, уборка урн, посыпка в дни гололёда)	на регулярной основе	47 754,22	47 754,22	0,00	2,49
5.2	Содержание придомовой территории (мелкий ремонт и окраска малых архитектурных форм (МАФ), завоз песка)	летний период (по мере необходимости)	1 917,84	1 917,84	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)	19 178,40	7 416,00	11 762,40	0,39
6	Услуги по управлению многоквартирным домом		91 864,54	91 864,54	0,00	4,79
6.1.	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 регулярной основе	76 521,82	76 521,82	0,00	3,99
6.2.	Работы по расчётно-кассовому обслуживанию специального счёта фонда капитального ремонта многоквартирного дома	на регулярной основе	3 835,68	3 835,68	0,00	0,20
6.3.	Учёт потребителей жилищно-коммунальных услуг (ведение реестра собственников помещений МКД)	на постоянной основе	11 507,04	11 507,04	0,00	0,60
7	Текущий ремонт общего имущества (инженерных сетей, конструктивных элементов) и благоустройство придомовой территории	по мере необходимости (на основании дефектных ведомостей)	32 219,71	63 847,34	-31 627,63	3,33
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		546 394,84	552 473,28	-6 078,44	28,81

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.

Задолженность с 2022 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 42 728 (Сорок две тысячи семьсот двадцать восемь) рублей 88 копеек.

Плановая стоимость на 2023 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 546 394 (Пятьсот сорок шесть тысяч триста девяносто четыре) рубля 84 копейки.

Всего за 2023 год по выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму 552 473 (Пятьсот пятьдесят две тысячи четыреста семьдесят три) рубля 28 копеек.

Средства от сдачи металлолома составляют в сумме 60 001 (Шестьдесят тысяч один) рубль 50 копеек.

Переходящий остаток на 2024 год по выполнению работ (оказанию услуг) с учётом средств от сдачи металлолома составляет 11 194 (Одиннадцать тысяч сто девяносто четыре) рубля 18 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"	0,00	0,00	0,00	216,58
2	Водоотведение (ВО)	МУ ОП "Рефтинское"	0,00	0,00	0,00	108,29
3	Тепловая энергия на горячее водоснабжение (ГВС)	МУ ОП "Рефтинское"	0,00	0,00	0,00	108,31
4	Электрическая энергия (ЭС)	АО ЭнергосбыТ +	6 411,75	6 411,75	6 411,75	8 805,50
ИТОГО			6 411,75	6 411,75	6 411,75	9 238,68

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: 38 822 рублей 88 коп.

6.2. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: 179 005 рублей 11 коп.

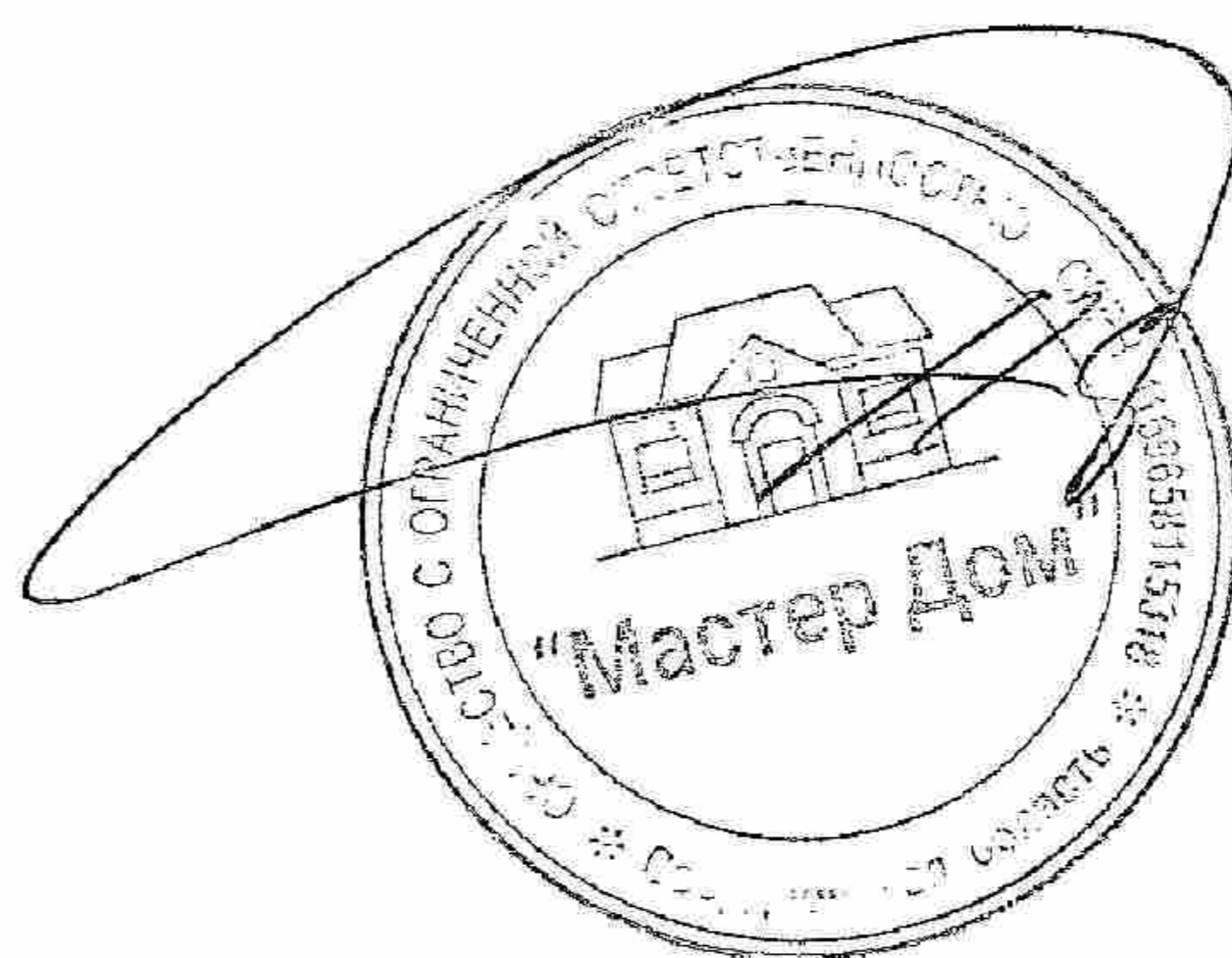
за год начислено / оплачено	рублей
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	283 962,99
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	285 917,53
Процент оплаты от начисленной суммы	100,69%

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) Окончательная оплата
	Договор 30/22 от 30.03.2022 года капитальный ремонт в части ремонта инженерных сетей водоснабжения (замена коллектора ХВС и ГВС, установка теплообменника) в подвале дома. Стоимость работ 1 498 760 руб. 00 коп. Оплата производится в рассрочку.	128 900,00
	ИТОГО:	128 900,00

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