

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. Лесная, дом № 25

1. Основная информация

1.1. Отчетный период: **2024 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 № 3 от 19.09.2017 г.

1.4. Реквизиты договора управления: № 10 от 19.09.2017 г.

1.5. Год постройки (ввода в эксплуатацию) МКД: 2016 г.

1.6. Общая площадь дома по техническому паспорту: 1 441,80 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)	348 326,48
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	555 870,83
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	649 834,97
Задолженность на конец периода за содержание и ремонт жилого помещения (на 31 декабря)	254 432,11
Процент оплаты от начисленной суммы	116,90%

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. Лесная 25, кв. 9	Окт. 2022 г. - Дек. 2024 г.	51 293,72	27	ведется работа по взысканию
2	ул. Лесная 25, кв. 15	Янв. 2018 г. - Дек. 2024 г.	15 303,50	84	досудебная работа
3	ул. Лесная 25, кв. 25	Янв. 2023 г. - Дек. 2024 г.	52 020,10	24	досудебная работа
4	ул. Лесная 25, кв. 33	Июль 2024 г. - Дек. 2024 г.	7 019,54	6	досудебная работа
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. Лесная 25, кв. 9	Окт. 2022 г. - Дек. 2024 г.	15 951,88	27	досудебная работа
2	ул. Лесная 25, кв. 15	Янв. 2023 г. - Дек. 2024 г.	8 653,00	24	досудебная работа
3	ул. Лесная 25, кв. 25	Янв. 2023 г. - Дек. 2024 г.	13 674,69	24	досудебная работа
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	9	подано в суд	34 503,23	12 039,25	46 542,48

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	Планируемая стоимость (рублей)	Фактические затраты по статье (рублей)	Переходящая задолженность(-), остаток(+) на 2025 год (рублей)	Цена выполненной работы (оказанной услуги) руб/кв.м.
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно на регулярной основе	75 954,02	75 954,02	0,00	4,39
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)		114 190,56	121 059,12	-6 868,56	7,00
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	32 873,04	32 873,04	0,00	1,90
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	12 976,20	12 976,20	0,00	0,75
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	19 031,76	19 031,76	0,00	1,10
2.1.4	Промывка теплообменников	в межотопительный период 1 раз в год	6 920,64	6 920,64	0,00	0,40
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	12 111,12	12 111,12	0,00	0,70
2.2.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учёта коммунальных энергоресурсов	ежемесячно	15 571,44	22 440,00	-6 868,56	1,30
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	14 706,36	14 706,36	0,00	0,85
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		17 301,60	17 301,60	0,00	1,00
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)	1 раз в год	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2.1	Диагностика ВДГО	1 раз в пять лет	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	17 301,60	17 301,60	0,00	1,00
4	Работы по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме (подъезды, лестничные клетки, лестничные марши, окна, перила, входные двери, стены)		68 341,32	59 579,60	8 761,72	3,44

4.1.	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества (подъезды, лестничные клетки, входные двери в подъезд)	на регулярной основе	57 960,36	53 130,29	4 830,07	3,07
4.2.	Уборка подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	1 730,16	1 730,16	0,00	0,10
4.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подвалы)	4 раза в год	5 190,48	1 081,98	4 108,50	0,06
4.4.	Проведение лабораторных исследований (анализ проб водопроводной воды)	на регулярной основе	3 460,32	3 637,17	- 176,85	0,21
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		146 025,50	134 361,20	11 664,30	7,77
5.1.	Содержание земельного участка в летний период - ручная уборка (подметание, уборка мусора, уборка урн, выкашивание травы, подрезка кустарников)	на регулярной основе	59 690,52	59 690,52	0,00	6,90
	Содержание земельного участка в зимний период - ручная уборка (подметание и уборка снега, уборка мусора, уборка урн, посыпка в дни гололёда)	на регулярной основе	59 690,52	59 690,52	0,00	
5.2	Содержание придомовой территории (мелкий ремонт и окраска малых архитектурных форм (МАФ), завоз песка	летний период (по мере необходимости)	1 730,16	1 730,16	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)	24 914,30	13 250,00	11 664,30	0,77
6	Услуги по управлению многоквартирным домом		86 334,98	86 334,98	0,00	4,99
6.1.	Ведение и хранение технической документации; услуги по начислению и сбору платы за ЖКУ; введение лицевого счета;	на регулярной основе	72 493,70	72 493,70	0,00	4,19
6.2.	Работы по расчётно кассовому обслуживанию специального счёта фонда капитального ремонта многоквартирного дома	на регулярной основе	3 460,32	3 460,32	0,00	0,20
6.3.	Учёт потребителей жилищно-коммунальных услуг (ведение реестра собственников помещений МКД)	на постоянной основе	10 380,96	10 380,96	0,00	0,60
7	Текущий ремонт общего имущества (инженерных сетей, конструктивных элементов) и благоустройство придомовой территории	по мере необходимости (на основании дефектных ведомостей)	155 714,40	145 001,11	10 713,29	8,38
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		663 862,38	639 591,63	24 270,75	36,97

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 2023 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 413 771 (Четыреста тринадцать тысяч семьсот семьдесят один) рубль 82 копейки.

Плановая стоимость на 2024 год по выполнению работ (оказанию услуг) составляет 663 862 (Шестьсот шестьдесят три тысячи шестьдесят два) рубля 38 копеек.

Всего за 2024 год выполнено работ (оказанных услуг) на общую сумму 639 591 (Шестьсот тридцать девять тысяч пятьсот девяносто один) рубль 63 копейки.

Списание дебиторской задолженности в сумме 122 106,46 из них на:
содержание жилого помещения №25 (по Приказу №12 от 14.08.2024г.) в сумме 38 945,93 рублей;
содержание жилого помещения №9 (по Приказу №19 от 29.11.2024г.) в сумме 83 160,53 рублей.

Преходящий остаток на 2025 год по выполнению работ (оказанию услуг) с учетом списания дебиторской задолженностью составляет 315 936 (Триста пятнадцать тысяч девятьсот тридцать шесть) рублей 11 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"	930,61	930,61	930,61	893,96
2	Водоотведение (ВО)	МУ ОП "Рефтинское"	1 079,70	1 079,70	1 079,70	1 085,86
3	Тепловая энергия на горячее водоснабжение (ГВС)	АО "Кузбасэнерго"	9 144,11	9 144,11	9 144,11	8 684,29
4	Электрическая энергия (ЭС)	АО ЭнергосбыТ +	0,00	0,00	0,00	0,00
ИТОГО			11 154,42	11 154,42	11 154,42	10 664,11

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: **475 004 руб. 32 коп.**

6.2. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: **751 616 руб. 95 коп.**

за год начислено / оплачено	рублей
Начислено собственникам и нанимателям помещений в МКД	243 683,58
Оплачено собственниками и нанимателями помещений в МКД	257 039,55
Процент оплаты от начисленной суммы	105,48%

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	-	-
ИТОГО:		-

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

