

ООО УК «Качество жизни»

Отчет о выполнении договора управления перед собственниками помещений
в многоквартирном доме по адресу:
294034, Калужская область, г. Обнинск, улица Табулевича, дом 5 за 2024 г.

Место нахождения управляющей организации:

Калужская область, г. Обнинск, ул. Гагарина д. 71 пом.1

Наименование должности руководителя управляющей организации

Директор Лебедева Анна Николаевна

Контактное лицо: директор Лебедева Анна Николаевна,

Телефон: 8(48439) 7 21 15; **Адрес электронной почты:** info@uk-kachestvozhizni.ru

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации:

uk-kachestvozhizni.ru, dom.gosuslugi.ru

Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве
юридического лица / индивидуального предпринимателя.

ИНН /КПП4003036147/400301001, ОГРН 1154025000755

1. Информация о многоквартирном доме

Общие сведения о многоквартирном доме:

Адрес многоквартирного дома - Калужская область, город Обнинск, улица Табулевича, дом
5,

Номер технического заключения технической инвентаризации – б/н от 22.03.2023

- серия, тип постройки - индивидуальный проект, капитальный;

Год постройки – 2023.

Число этажей:– 20, в том числе подземных - 1.

Число лестниц: подъезд 1 – 1, ее уборочная площадь – 1875,7 кв. м; подъезд 2 – 1, ее
уборочная площадь – 1890,4 кв. м.

Площадь здания: 20 090,9 кв. м

- площадь квартир - 14631,4 кв. м, в том числе жилая – 7213,4 кв. м

- площадь мест общего пользования – 3672,3 кв. м

- площадь жилых помещений (с учетом лоджий) – 16064,4 кв. м.

- площадь лоджий – 1433,0 кв. м

- количество нежилых помещений/общая площадь нежилых помещений – 107 шт./354,2
кв.м.

Количество квартир 264 шт. (по 132 квартиры в каждом подъезде)

2. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов, заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора
1. 2. 3.	Холодная вода Холодная вода для нужд ГВС Водоотведение	АО «РИР»	№1604-ОДН-Об от 16.03.2023
4. 5.	Отопление Горячее водоснабжение	ООО «Технология НГ»	№1 от 01.09.2023
6.	Электроснабжение	ПАО "КАЛУЖСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ"	№ 89001913 от 25.06.2020

3. Сторонние организации, привлеченные для эксплуатации МКД:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование Подрядчика/исполнителя	Реквизиты договора
1	Обслуживание ИТП	ИП Филиппов Михаил Иванович ООО «Центр Энергосбережения»	№17-03/23 от 01.09.2023 №01042024-1 от 01.04.2024
2	Обслуживание лифтов	ООО "РУСЛИФТ-ОБНИНСК"	№74/08-17 от 01.09.2017
3	Охрана	ООО ЧОО «Охрана-Калуга» ООО ЧОО «Магнус»	№15/8 от 15.08.2023 №24 от 01.09.2024
4	Система контроля управления доступа	ИП Емельянов Андрей Николаевич ООО «Спецвидеоаналитика»	№01_11/1 от 01.11.2022 Т-2210-КЖ от 01.10.2022
5	Домофон	ИП Емельянов Андрей Николаевич	№01_11/4-ДМФ от 01.01.2023
6	Система видеонаблюдения	ИП Емельянов Андрей Николаевич	№01_11/3-СВН от 01.11.2022
7	АТМ (телеметрия)	ИП Емельянов Андрей Николаевич	№01_11/3-АТМ от 01.11.2022
8	Механизированная уборка	ООО СЗ «Белквартал» ИП Михалев О.М. ИП Геворкян С.М.	№01-10/УТ от 01.12.2021 № 6/н 28.11.2023 № 6/н 01.11.2023
9	ТО системы пожарной сигнализации	ООО «ПОЖТЕХСЕРВИС»	№ 280323 от 28.03.2023
10	Уход за растениями	ООО «ФЛОРАНА»	№5 от 25.10.2021
11	Услуги по транспортированию строительного мусора	ООО «ЭКОУЮТ»	№ТЭК-28/24 от 09.01.2024

4. Сведения о проведенных управляющей организацией контрольных мероприятиях, осуществленных с целью проверки общего имущества:

Основные мероприятия	Срок исполнения
----------------------	-----------------

Проведение гидропневматической промывки систем отопления	Июнь-август
Гидравлические испытания систем отопления	Июль-сентябрь
Промывка систем водоснабжения, чистка фильтров ХВС и ГВС, промывка теплообменников в котельных, ИТП.	Июль-сентябрь
Контроль за проведением работ по техническому обслуживанию лифтов, ИТП, ХВС, ГВС, систем отопления	Август
Обслуживание инженерных систем водоснабжения	Июнь-декабрь
Проверка техники, предназначенной для уборки газонов	Апрель
Отладка системы АТМ	Январь-декабрь
Проверка работы аварийного освещения	Май
Переключение ливневой канализации в зимний режим работы	Сентябрь
Осмотр бытовой канализации	1 раз в неделю

5. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

В доме изначально установлены общедомовые приборы учета в количестве 21 шт.

Холодной воды- 2 шт.

Электроэнергии-15 шт.

Отопления -2 шт.

Горячей воды –2 шт.

Квартиры оборудованы индивидуальными приборами учета ГВС, ХВС, электроэнергии, тепловой энергии

6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован 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.

Наименование (виды) работ и услуг	Периодичность выполнения работ
1. Расходы на содержание аппарата управления:	
Создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан	Постоянно
Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	Постоянно
Решение вопросов пользования общим имуществом	Постоянно
Ведение бухгалтерской и иной документации	Постоянно
Прием, хранение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, в порядке, установленном Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)	Постоянно
Заключение договоров, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом	Постоянно

требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	По мере необходимости
Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	По мере необходимости
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ	Постоянно
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	Постоянно
Коммунальные услуги	Постоянно
2. Расходы на ведение расчетов с жителями (квитанции, платежи):	
Банковские услуги	Постоянно
Услуги Расчетного Центра и Паспортного стола Управляющей компании	Постоянно
3. Текущий ремонт	По мере необходимости
4. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого здания:	
Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	5 раз в неделю
Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
Влажное обеспыливание потолков, в т.ч. осветительных приборов	2 раза в месяц
Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2 раза в месяц
Мытье и протирка легкодоступных стекол в помещениях общего пользования	2 раза в месяц
Подметание техэтажа и подвалов без предварительного увлажнения	2 раза в месяц
Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	2 раза в месяц
Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств (с моющим средством)	1 раз в месяц
Влажная протирка перил лестниц нижних трех этажей (с моющим средством)	2 раза в неделю
Влажная протирка отопительных приборов (моющим средством)	2 раза в месяц
Влажная протирка номерных табличек и пожарных гидрантов (моющим средством)	1 раз в неделю
Влажная протирка кнопок домофона и/или кнопок вызова лифта по этажам (моющим средством)	2 раза в неделю
Влажное подметание пола кабины лифта	5 раз в неделю
Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
Протирка стен и дверей кабины лифта (с моющим средством)	1 раз в неделю

Влажное обеспыливание потолков лифта, в т.ч. осветительных приборов	1 раз в неделю
Обработка моющим и дезинфицирующим средством перил и/или поручней выше третьего этажа	2 раза в месяц
Обработка дезинфицирующим средством почтовых ящиков	1 раз в месяц
Обработка дезинфицирующим средством кнопок домофона и/или кнопок вызова лифта по этажам	2 раза в неделю
Обработка дезинфицирующим средством дверных ручек	2 раза в неделю
Мытье остекления информационного стенда	2 раза в неделю
5. Содержание инженерного оборудования и технических устройств:	
Подготовка к весенне-летнему сезону	1 раз в год
Подготовка к осенне-зимнему сезону (ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем отопления)	1 раз в год
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры	1 раз в месяц
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в месяц
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	2 раза в год
Техническое обслуживание системы вентиляции, определение работоспособности оборудования	2 раза в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в месяц
Прочистка канализационного лежачка	По мере необходимости
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу МКД	2 раза в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	2 раза в месяц
Контроль состояния и восстановление исправности элементов водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистки клемм и соединений в распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раза в год
Проверка технического состояния видимых частей конструкций	Постоянно
Выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	Постоянно
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, дренажной систем и дворовой канализации	По мере необходимости
Снятие показаний ИПУ и ОДПУ	1 раз в месяц
Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	1 раз в месяц

6. Уход за газонами и зелеными насаждениями:	
Подкормка газонов минеральными удобрениями	4 раза в год
Подсев газона вручную с заделкой семян	2 раза в год
Прополка газонов	По мере необходимости
Обработка газонов гербицидами	2 раза в год
Подкормка кустарников и деревьев минеральными удобрениями	4 раза в год
Обрезка кустарников	2 раза в год
Внесение стимуляторов роста	2 раза в год
Формирование кроны деревьев	2 раз в год
7. Уборка придомовой территории	
Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	1 раз в сутки
Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	1 раз в 2 дня
Полив газонов	По мере необходимости
Стрижка газонов	3 раза в месяц
Очистка урн	1 раз в сутки
Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства от мусора	2 раза в неделю
Сдвигка и уборка снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	1 раз в сутки
Сдвигка и уборка снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса с использованием мелкой спецтехники	Раз в четыре часа во время снегопада
Очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами и песком	1 раз в двое суток
Очистка кровли и стеклянного козырька входной группы от мусора, листьев	2 раза в год
Очистка металлической решетки и приямков	1 раз в год
Очистка контейнерной площадки	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	2 раза в год
Прочистка водоотводных лотков в отстойке	2 раза в год
Прочистка дренажной системы	4 раза в год
Очистка территорий I класса с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега, в том числе с использованием мелкой спецтехники	1 раз в двое суток
8. Содержание и благоустройство территории	
Окраска спортивных площадок	По мере необходимости
Окраска металлических ограждений и столбов уличного освещения	По мере необходимости
Мелкий ремонт спортивных площадок	По мере необходимости
Ремонт металлических ограждений	По мере необходимости
Ремонт площадок с резиново-каучуковым покрытием	По мере необходимости
Обработка деревянных песочниц	По мере необходимости
Заполнение песочниц песком вручную	По мере необходимости
Содержание малых архитектурных форм	По мере необходимости
Окраска спортивных площадок	По мере необходимости

Окраска металлических ограждений и столбов уличного освещения	По мере необходимости
Мелкий ремонт спортивных площадок	По мере необходимости
9. Аварийно-диспетчерская служба	
Устранение аварий и выполнение заявок населения	Постоянно
10. Техническое обслуживание ИТП	Постоянно
11. Обслуживание лифтового хозяйства	Постоянно
12. Обслуживание СКУД	Постоянно
13. Механизованная уборка прилегающей территории:	
Сбор снега и очищение от наледи проезжей части и стоянки автомашин, складирование снега в специальных местах, а также погрузка снега и вывоз с территории.	По мере необходимости

7. Сведения о ведении и хранении технической документации на многоквартирный дом

№ п/п	Наименование документа
1	Вся техническая документация ведется и хранится в управляющей компании

8. Сведения о предоставлении собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов о деятельности управляющей организации:

Ежегодный отчет УК перед собственниками МКД о расходах на содержание МКД размещен в ГИС ЖКХ, на информационных стендах в каждом подъезде.

9. Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

9.1 Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период:

№ п/п	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (ст. КоАП РФ)	Мероприятия направленные на устранение нарушения
1.	26.08.2024	Предостережение ГЖИ №5073	Выполнение критериев по исполнению предостережения

9.2 Сведения о заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме за отчетный период и принятых управляющей организацией мерах реагирования:

№ п/п	Вид	Количество	Содержание	Принятые меры реагирования
-------	-----	------------	------------	----------------------------

1.	Заявления собственников	2	Общие вопросы, течь на балконе	Ответы даются в установленные законом сроки, вопросы гарантийного ремонта перенаправляются в адрес застройщика
2.	Заявки через приложение «Белорусский квартал»	627	Пропуск для автомобиля Осмотр Регулировка Окон Течь на лоджии Отсутствует отопление Консультация по начислениям	Ответы даются в установленные законом сроки, замечания устраняются в кратчайшее время, вопросы гарантийного ремонта перенаправляются в адрес застройщика.
3.	Обращения через ГИС ЖКХ.	22	Проблемы с начислениями в квитанциях, розыск неучтенных платежей, проблемы с лифтом, подключение к видеонаблюдению	Ответы даются в установленные законом сроки

Справка-расчет по выполнению договора управления за 2024 год
 Адрес: 249034, Калужская область, г.Обнинск, улица Табулевича, дом 5

Отчетный период		
1	Дата заполнения	01.03.2025 г.
2	Дата начала отчетного периода	01.01.2024 г.
3	Дата окончания отчетного периода	31.12.2024 г.
Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме		
1	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)	-
2	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	-
3	Задолженность потребителей (на начало периода)	670 248,47 р.
4	Начислено за услуги (работы) по содержанию , в том числе:	7 613 486,98 р.
5	- за содержание дома	7 091 963,12 р.
6	- за услуги управления	521 523,86 р.
7	Получено денежных средств, в том числе:	6 928 361,00 р.
8	- денежных средств от собственников/	6 928 361,00 р.
9	- субсидий	-
10	- денежных средств от использования общего имущества	-
11	- прочие поступления	-
12	Всего денежных средств с учетом остатков, в том числе:	6 928 361,00 р.
13	- авансовые платежи потребителей (на конец периода)	-
14	- переходящие остатки денежных средств (на конец периода)	-
15	Задолженность потребителей (на конец периода)	1 355 374,45 р.
Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества в отчетном периоде		
1	Санитарное содержание мест общего пользования	1 537 522,56 р.
2	Содержание инженерного оборудования и технических устройств	1 738 929,00 р.
3	Уход за газонами и зелеными насаждениями	451 366,30 р.
4	Уборка придомовой территории	1 255 193,88 р.
5	Содержание и благоустройство территории	417 199,08 р.
6	АДС	350 663,04 р.
7	Техническое обслуживание ИТП	449 568,00 р.
8	Обслуживание лифтового хозяйства	399 220,90 р.
	с учетом перерасчета за простой лифта в размере	55 741,94 р.
9	Обслуживание СКУД	476 140,90 р.
	с учетом перерасчета за простой шлагбаума в размере	401,18 р.
10	Механизированная уборка прилегающей территории	627 430,00 р.
	Итого расходов	7 703 233,66 р.
Расходы по вывозу строительного мусора		
1	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	- 56 000,00 р.
2	Начислено за услуги (работы) по вывозу строительного мусора	387 750,00 р.
3	Получено денежных средств по вывозу строительного мусора	1 057 769,27 р.
4	Оплачено поставщику услуги по вывозу строительного мусора	928 000,00 р.
	Остаток средств	73 769,27 р.
Расходы по текущему ремонту		
1	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	27 813,46 р.
2	Начислено за услуги (работы) по текущему ремонту	359 654,40 р.
3	Получено денежных средств по текущему ремонту	328 596,26 р.
Выполненные работы (оказанные услуги) по текущему ремонту в отчетном периоде		
1	Акт 1/5 от 16.01.2024 комплекс работ по установке защитной пленки на стенах лифтового холла 1 этажа	8 879,00 р.
2	Акт 2/5 от 09.10.2024 замена стеклянного козырька над входной группой 1-го подъезда, пожарные рукава	75 331,00 р.
	Итого расходов	84 210,00 р.
	Остаток средств	272 199,72

Директор



А.Н. Лебедева
 А.Н. Лебедева

