

Отчет управляющей компании ООО "УК ЭДАЗИ" о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, г.Выборг, ул.Гагарина д.39

1. Основная информация

1.1. Отчетный период 2023 год.
 1.2. Управляющая компания ООО "УК ЭДАЗИ"
 1.2.1 Лицензия 047000635 от 21.06.2021г
 1.3. Основание управления МКД: Договор управления ЭВ002 от 01.01.2022г; Решение общего собрания собственников от 17.10.2021г.; Решение Комитета Государственного жилищного контроля и надзора Ленинградской области

Дата составления 11.03.2023
 Дата начала отчетного периода(начала управления) 01.01.2023
 Дата окончания отчетного периода 31.12.2023

2. Отчет о финансовых поступлениях в отчетном периоде.

№ п/п	Наименование параметра	Ед.изм	Информация
1.1.	Авансовые платежи потребителей на начало периода	руб.	0,00 Р
1.2.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	руб.	0,00 Р
1.3.	Задолженность потребителей на начало периода	руб.	220 268,91 Р
1.4.	Начисленно за услуги(работы) по содержанию и текущему ремонту в отчетном периоде	руб.	2 005 750,66 Р
1.5.	Получено денежных средств от собственников в отчетном периоде	руб.	1 942 719,49 Р
1.6.	Целевых взносов от собственников помещений	руб.	0,00 Р
1.7.	Денежные средства от пользования общим имуществом	руб.	0,00 Р
1.8.	Авансовые платежи потребителей на конец периода	руб.	0,00 Р
1.9.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)	руб.	0,00 Р
1.10.	Задолженность потребителей на конец периода	руб.	283 300,08 Р

3. Выполненные работы и понесенные затраты.

№ п/п	Наименование параметра	Ед.изм	Сумма
1.1.	Содержание жилья,включая аварийное обслуживание	руб.	512 000,00 Р
1.2.	Текущий ремонт	руб.	311 400,00 Р
1.3.	Уборка и санитарная очистка земельного участка	руб.	185 378,00 Р
1.4.	Уборка подъездов	руб.	187 488,00 Р
1.5.	Дезинсекция и дератизация	руб.	12 300,00 Р
1.7.	Обслуживание ВДГО	руб.	15 780,00 Р
1.8.	Услуги по управлению многоквартирным домом	руб.	372 854,00 Р
1.9.	Комплексные мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону	руб.	55 000,00 Р
1.10.	Проведение комплекса электроизмерений	руб.	20 000,00 Р
1.11.	Диагностирование системы газоснабжения (дубликат)	руб.	1 000,00 Р
1.12.	Поверка вентканалов	руб.	19 600,00 Р
1.13.	Оплата услуг правления ТСЖ,включая все налоги и сборы	руб.	240 072,00 Р
1.14.	Электроэнергия СОИ (ОДН)	руб.	44 995,32 Р
1.15.	ГВС СОИ (ОДН)	руб.	38 454,46 Р
1.16.	ХВС СОИ (ОДН)	руб.	7 959,95 Р
1.17.	Услуги по начислению платежей (ЕИРЦ ЛО)	руб.	37 112,00 Р
1.18.	Услуги по ведению паспортного стола (ЕИРЦ ЛО)	руб.	18 182,00 Р
1.19.	Расчетно кассовое обслуживание ПАО Сбербанк	руб.	26 314,00 Р
	ИТОГО	руб.	2 105 889,73 Р

4. Проведенные работы текущего ремонта

№ п/п	Виды работ	Ед.изм.	Объем	Стоимость	Период
1.1.	Ремонт лестницы придомовой территории	шт.	1	161500	1 квартал 2023г.
1.2.	Замена\ремонт отдельных участков ХВС, ГВС и водоотведения	пог.м.	123	147600	1-4 квартал 2023г.
1.3.	Замена ламп накаливания	шт.	22	2300	1-4 квартал 2023г.

5. Отчет о выполненных заявках

№ п/п	Виды заявок	Количество
-------	-------------	------------

1.1.	Всего поступило заявок	164
1.2.	в т.ч. аварийных	11
1.3.	Включены в план текущего ремонта	17
1.3.	Выполнено	133

6. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их выполнения и оказания, а также размер их финансирования (в соответствии с Пост. Правительства от 3 апреля 2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Пост.Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ, услуг
1	2	3
I.	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	
1.1.	Проведение технических осмотров строительных конструкций и конструктивных элементов МКД	2 раза в год
	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2 раза в год
	Технический осмотр кровли <i>категорийность по материалу кровельного покрытия:</i> - мягкая кровля	2 раза в год
	Технический осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2 раза в год
	Технический осмотр перекрытий, пола, стен - перекрытия - стены - полы	2 раза в год
	Технический осмотр внутренней и наружной штукатурки, облицовки стен	2 раза в год
	Технический осмотр внутренней и наружной окраски	2 раза в год
1.2.	Содержание организованного водоотвода - технический осмотр организованного водоотвода - прочистка водоприемных воронок внутреннего и наружного водостока от загрязнения - укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
1.3.	Укрепление и ремонт конструктивных элементов МКД, в том числе при подготовке к сезонной эксплуатации - замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования - ремонт и укрепление входных дверей и окон в помещениях общего пользования - проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий - ремонт просевшей отмостки - осушение подвалов	1 раз в год по мере необходимости
1.4.	Устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта строительных конструкций жилых домов (восстановительные работы) <i>Кровля (протечки в отдельных местах кровли; повреждения системы организованного водоотвода) Фундаменты. Стены (устранение повреждений фундаментов, восстановление (ремонт) отмостки, утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением; неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами, ремонт межпанельных швов). Фасад здания (ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей, ремонт эластичных фасадных проемов и бетонных) Цоколь. Ремонт штукатурки цоколя по камню и бетону. Балконы. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, элементов металлических ограждений на балконах, контроль состояния и восстановление отдельных элементов Оконные и дверные заполнения (разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, дверные заполнения, восстановление пожарных люков) Внутренняя и наружная отделка (отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению; нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами) Входная группа (крыльцо, козырек: ремонт поверхностей) Полы (ремонт отдельных участков бетонных полов) Изготовление, установка и ремонт дверей выходов на чердак, кровлю, подвальные помещения</i>	по мере необходимости
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	Содержание систем вентиляции и дымоудаления	

2.1.	- проверка наличия тяги в вентиляционных каналах - проверка исправности канализационных вытяжек - утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	3 раза в год 1 раз в год по мере необходимости
2.2.	Содержание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	
	Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей в системах центрального отопления <i>Осмотр системы центрального отопления внутри помещений: проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры</i> <i>Осмотр системы центрального отопления подвальных помещений: проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры, проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода, теплоизоляции</i> <i>Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления:</i> - регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях - регулировка и набивка сальников - мелкий ремонт теплоизоляции - очистка от накипи запорной арматуры - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек - замена участков труб до 2м, регулировка запорной арматуры - ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках и др. <i>Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</i>	общие осмотры 2 раза в год общие осмотры 2 раза в год; частичные осмотры 2 раза в год по мере необходимости снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости
	Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации <u>Холодное водоснабжение</u> <i>Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно - технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов</i> <i>Устранение незначительных неисправностей:</i> - смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранов в технических подпольях - уплотнение сгонов - замена участков труб до 2м, регулировка запорной арматуры - временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках и др. <i>Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</i>	общие осмотры 2 раза в год по мере необходимости снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости

	<u>Горячее водоснабжение</u> Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно - технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов Устранение незначительных неисправностей: - смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранов в технических подпольях - уплотнение сгонов - временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках и др. Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета	общие осмотры 2 раза в год по мере необходимости снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости
	<u>Водоотведение</u> Проверка состояния креплений на магистральных трубопроводах, раструбов канализационных труб и пр. Устранение незначительных неисправностей: - замена участков трубопроводов - очистка канализационной сети (до границы дома) и др.	общие осмотры 2 раза в год по мере необходимости 1 раз в год
2.3.	Содержание систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение): расконсервация, консервация и ремонт (минимальный объем), регулировка, промывка, испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения при подготовке к сезонной эксплуатации	1 раз в год
2.4.	Проведение технического обслуживания и устранение незначительных неисправностей водоподогревателя (бойлер)	техническое обслуживание 2 раза в год
2.5.	Содержание электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД:	
-	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электрооборудования - проверка наличия цепи между заземлителями и заземленными элементами - проверка выключателей - проверка защитного автоматического отключения питания - замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в три года
-	Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения: Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: - мелкий ремонт электропроводки - смена светильников, выключателей, патронов, автоматов - ремонт групповых щитков на лестничной клетке - ремонт силового предохранительного шкафа - закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов и др. Смена ламп накаливания на лестничных площадках, над входом в подъезд	общие осмотры 2 раза в год; частичные осмотры 2 раза в год по мере необходимости в ходе и по результатам проведения осмотров по мере необходимости

III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
3.1.	Содержание помещений общего пользования	
	Подметание лестничных площадок и маршей МКД	2 раза в месяц (1 раз в 2 недели)
	Мытье лестничных площадок и маршей МКД Обметание пыли с потолков	1 раз в месяц 2 раза в год
	Мытье окон <i>категорийность по доступности выполнения работы:</i> - окна, легкодоступные для работы - окна, труднодоступные для работы	1 раз в год
	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов: - стены, окрашенные масляной краской; - двери общего пользования; - подоконники; - оконные ограждения - чердачные лестницы - перила - отопительные приборы (радиаторы) - почтовые ящики - шкафы для электрощитков - плафоны	1 раз в год 1 раз в год 2 раза в год 2 раза в год 1 раз в год 1 раз в год 2 раза в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год
	Очистка подвальных помещений от мусора. Закрытие подвалов на замки или другие запирающие устройства.	очистка от мусора 2 раза в год, закрытие на замки по мере необходимости
	Очистка кровли от мусора, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек - очистка от мусора <i>категорийность по материалу кровельного покрытия:</i> - кровля мягкая - сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	очистка от мусора 2 раза в год очистка от снега, сбивание сосулек по мере необходимости
3.2.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	<i>В весенне-летний период:</i>	
	Подметание земельного участка: - с усовершенствованным покрытием (асфальтобетонные, брусчатые) - с неусовершенствованным покрытием (щебеночные, булыжные) - территории без покрытий Уборка территории без покрытия (зеленой зоны, газонов) от случайного мусора Выкашивание травы Уборка приямков	3 раза в неделю 3 раза в неделю по мере необходимости (планово 2 раза в сезон) 2 раза в сезон
	Поливка газонов, зеленых насаждений Вырезка сухих веток Омоложение кустарников Валка, обрезка деревьев Протирка указателей Промывка урн	по мере необходимости в период с мая по октябрь по мере необходимости 2 раза в год 1 раз в месяц

	В осенне-зимний период:	
	Уборка территории домовладения с усовершенствованными покрытиями	подметание территории при отсутствии снегопада: 5 раз в неделю
	Уборка территории домовладения с неусовершенствованными покрытиями	подметание территории при отсутствии снегопада: через 3 суток сдвигка и подметание снега при снегопаде: по мере необходимости
	Уборка территории домовладения без покрытий	подметание территории при отсутствии снегопада: через 3 суток сдвигка и подметание снега при снегопаде: по мере необходимости
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	по мере необходимости
	Круглогодично:	
	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
	Уход за бетонными ступенями и площадками перед входом в подъезд (подметание ступеней и площадок; сметание снега со ступеней и площадок)	В зимний период: при отсутствии снегопада 1 раз в трое суток, при снегопаде - 5 раз в неделю; в летний период 1 раз в неделю.
3.3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения	круглосуточно
3.4.	Дератизация в местах общего пользования	обработка помещений: 2 раза в год
3.5.	Дезинсекция в местах общего пользования	обработка помещений: 2 раза в год
3.6.	Демеркуризация ртутьсодержащих ламп	по мере необходимости
3.7.	Содержание объектов внешнего благоустройства (малых форм)	по мере необходимости, в том числе при подготовке к весенне-летнему сезону
IV	Управление многоквартирным домом	
4.1.	Функции, непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом	постоянно
4.2.	Функции, связанные со сбором, обновлением и хранением информации о собственниках и нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров	постоянно
4.3.	Функции, связанные с организацией начисления платы за жилищно-коммунальные услуги	постоянно

Генеральный директор ООО "УК ЭДАЗИ"

/Щедров А.В./

