

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.37

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 ЭВ004 от 01.02.2022г; Решение общего собрания собственников от 06.02.2022г.; Решение Комитета Государственного жилищного контроля и надзора Ленинградской области

Дата составления 20.03.2024
 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. | 289 811,65 Р |
| 1.4. | Начисленно за услуги(работы) по содержанию и текущему ремонту в отчетном периоде | руб. | 2 535 857,60 Р |
| 1.5. | Получено денежных средств от собственников в отчетном периоде | руб. | 2 427 833,15 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. | 397 836,10 Р |

3. Выполненные работы и понесенные затраты.

| № п/п | Наименование параметра | Ед.изм | Сумма |
|-------|---|-------------|-----------------------|
| 1.1. | Содержание жилья,включая аварийное обслуживание | руб. | 643 500,00 Р |
| 1.2. | Текущий ремонт | руб. | 283 130,00 Р |
| 1.3. | Уборка и санитарная очистка земельного участка | руб. | 254 000,00 Р |
| 1.4. | Уборка подъездов | руб. | 203 000,00 Р |
| 1.5. | Дезинсекция и дератизация | руб. | 38 300,00 Р |
| 1.6. | Обслуживание домофонов | руб. | 78 400,00 Р |
| 1.7. | Обслуживание ВДГО | руб. | 15 650,00 Р |
| 1.8. | Услуги по управлению многоквартирным домом | руб. | 538 000,00 Р |
| 1.9. | Комплексные мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону | руб. | 73 000,00 Р |
| 1.10. | Проведение комплекса электроизмерений | руб. | 20 000,00 Р |
| 1.11. | Поверка вентканалов | руб. | 19 600,00 Р |
| 1.12. | Диагностирование системы газоснабжения | руб. | 32 630,00 Р |
| 1.13. | Электроэнергия СОИ (ОДН) | руб. | 43 956,00 Р |
| 1.14. | ГВС СОИ (ОДН) | руб. | 27 714,00 Р |
| 1.15. | ХВС СОИ (ОДН) | руб. | 7 042,00 Р |
| 1.16. | Услуги по начислению платежей (ЕИРЦ ЛО) | руб. | 47 690,00 Р |
| 1.17. | Услуги по ведению паспортного стола (ЕИРЦ ЛО) | руб. | 35 590,00 Р |
| 1.18. | Расчетно кассовое обслуживание ПАО Сбербанк | руб. | 54 655,00 Р |
| | ИТОГО | руб. | 2 415 857,00 Р |

4. Проведенные работы текущего ремонта

| № п/п | Виды работ | Ед.изм. | Объем | Стоимость | Период |
|-------|---|---------|-------|-----------|--------------------|
| 1.1. | Замена отдельных участков ХВС,ГВС и водоотведения | пог.м. | 120 | 196500 | 1-4 квартал 2023г. |
| 1.2. | Устранение протечек в отдельных местах на кровле | кв.м | 56 | 84000 | 2-3 квартал 2023г. |
| 1.3. | Замена ламп освещения | шт. | 16 | 2630 | 2-4 квартал 2023г. |

5. Отчет о выполненных заявках

| № п/п | Виды заявок | Количество |
|-------|----------------------------------|------------|
| 1.1. | Всего поступило заявок | 123 |
| 1.2. | в т.ч. аварийных | 13 |
| 1.3. | Включены в план текущего ремонта | 0 |

| | | |
|------|-----------|-----|
| 1.3. | Выполнено | 123 |
|------|-----------|-----|

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 | |
| | 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 |
| 1.1. | 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 - <i>технический осмотр организованного водоотвода</i> - <i>прочистка водоприемных воронок внутреннего и наружного водостока от загрязнения</i> - <i>укрепление водосточных труб, колен и воронок</i> | 1 раз в год |
| 1.3. | Укрепление и ремонт конструктивных элементов МКД, в том числе при подготовке к сезонной эксплуатации - <i>замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования</i> - <i>ремонт и укрепление входных дверей и окон в помещениях общего пользования</i> - <i>проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий</i> - <i>ремонт просевшей отмостки</i> - <i>осушение подвалов</i> | 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 фасадов по камню и бетону) 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 | |
| 2.1. | Содержание систем вентиляции и дымоудаления - <i>проверка наличия тяги в вентиляционных каналах</i> - <i>проверка исправности канализационных вытяжек</i> | 3 раза в год 1 раз в год |

| | | |
|------|---|---|
| | - утепление и прочистка дымовентиляционных каналов | по мере необходимости |
| 2.2. | Содержание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах | |
| | <p>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей в системах центрального отопления</p> <p><i>Осмотр системы центрального отопления внутри помещений: проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры</i></p> <p><i>Осмотр системы центрального отопления подвальных помещений: проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры, проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода, теплоизоляции</i></p> <p><i>Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях 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, вентилях, задвижек - замена участков труб до 2м, регулировка запорной арматуры - ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках и др. <p><i>Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</i></p> | <p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>общие осмотры 2 раза в год; частичные осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости</p> |
| | <p>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации</p> <p><u>Холодное водоснабжение</u></p> <p><i>Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно - технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов</i></p> <p><i>Устранение незначительных неисправностей:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях 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. <p><i>Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</i></p> | <p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости</p> |
| | <p><u>Горячее водоснабжение</u></p> <p><i>Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно - технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов</i></p> | <p>общие осмотры 2 раза в год</p> |

| | | |
|-------------|---|---|
| | <p>Устранение незначительных неисправностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляных кранов в технических подпольях - уплотнение сгонов - временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках и др. <p>Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</p> | <p>по мере необходимости</p> <p>снятие показаний ежемесячно.</p> |
| | <p>Водоотведение</p> <p>Проверка состояния креплений на магистральных трубопроводах, раструбов канализационных труб и пр.</p> <p>Устранение незначительных неисправностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - замена участков трубопроводов - очистка канализационной сети (до границы дома) и др. | <p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> |
| 2.3. | <p>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</p> | <p>1 раз в год</p> |
| 2.4. | <p>Проведение технического обслуживания и устранение незначительных неисправностей водоподогревателя (бойлер)</p> | <p>техническое обслуживание 2 раза в год</p> |
| 2.5. | <p>Содержание электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД:</p> | |
| - | <p>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электрооборудования</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка наличия цепи между заземлителями и заземленными элементами - проверка выключателей - проверка защитного автоматического отключения питания - замеры сопротивления изоляции проводов | <p>1 раз в три года</p> |
| - | <p>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения:</p> <p>Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок</p> <p>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Смена ламп накаливания на лестничных площадках, над входом в подъезд</p> | <p>общие осмотры 2 раза в год; частичные осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости в ходе и по результатам проведения осмотров</p> <p>по мере необходимости</p> |
| III. | <p>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</p> | |
| 3.1. | <p>Содержание помещений общего пользования</p> | |
| | <p>Подметание лестничных площадок и маршей МКД</p> | <p>2 раза в месяц (1 раз в 2 недели)</p> |
| | <p>Мытье лестничных площадок и маршей МКД</p> <p>Обметание пыли с потолков</p> | <p>1 раза в месяц</p> <p>2 раза в год</p> |
| | <p>Мытье окон</p> <p>категорийность по доступности выполнения работы:</p> | <p>1 раз в год</p> |

| | | |
|------|--|---|
| | - окна, легкодоступные для работы - окна, труднодоступные для работы | |
| | 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 электросчетчиков - 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 | |
| | В весенне-летний период: | |
| | 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 | по мере необходимости в период с мая по октябрь по мере необходимости |
| | Протирка указателей Промывка урн | 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 |
| | | подметание территории при отсутствии снегопада: через 3 суток |

| | | |
|-----------|---|--|
| | Уборка территории домовладения с неусовершенствованными покрытиями | 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 |
| | <i>Круглогодично:</i> | |
| | 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 |
| 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, сбора, перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги | постоянно |

Генеральный директор ООО "УК ЭДАЗИ"

/Щедров А.В./

