

ООО УК «Качество жизни»

Отчет о выполнении договора управления перед собственниками помещений в
многоквартирном доме по адресу:
294034 Калужская область, г. Обнинск, улица Гагарина, дом 71 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

Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома - Калужская область, город Обнинск, улица Гагарина, дом 71,
- б) номер технического заключения технической инвентаризации – б/н от 26.08.2019.
- в) серия, тип постройки - индивидуальный проект, капитальный;
- г) год постройки - 2019;
- д) этажность – 16/17;
- е) количество квартир - 337;
- ж) площадь технического этажа-1319,9 кв. м.
- з) общая площадь квартир– 17929,9 кв. м;
- и) площадь лоджий, балконов и пр. – 1523,9 кв. м.;
- к) площадь технического подполья - 1248,5 кв. м;
- л) площадь офиса – 127,3 кв. м
- м) площадь мест общего пользования -4263,4 кв. м.3

2. 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	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)
Создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан	Постоянно	оказано
Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	Постоянно	оказано
Решение вопросов пользования общим имуществом	Постоянно	оказано
Ведение бухгалтерской и иной документации	Постоянно	оказано
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	оказано
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 требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	Постоянно	оказано
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	Постоянно	оказано
Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	Постоянно	оказано
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ	Постоянно	оказано
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	Постоянно	оказано
Коммунальные услуги	Постоянно	оказано
Банковские услуги	Постоянно	оказано
Услуги Расчетного Центра и Паспортного стола Управляющей компании	Постоянно	оказано
3. Текущий ремонт.		оказано
Влажное подметание лестничных площадок и маршей до 3 этажа	5 раз в неделю	оказано
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа	2 раза в неделю	оказано
Мытье пола лестничных клеток выше 3 этажа	2 раза в месяц	оказано
Мытье пола лестничных клеток ниже 3 этажа	5 раз в неделю	оказано
Влажное подметание помещений общего пользования выше 3 этажа	1 раз в неделю	оказано
Влажное подметание и мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю	оказано
Влажная протирка стен, дверей в помещениях общего пользования,	2 раза в месяц	оказано

плафонов и потолков кабины лифта		
Влажная протирка стен, дверей тамбурных, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раз в месяц	оказано
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в неделю	оказано
Влажная протирка входных дверей входной группы	5 раз в неделю	оказано
Мытье окон	2 раза в год	оказано
Дезинфекция и дератизация	1 раз в год	оказано
Подготовка к весенне-летнему сезону	1 раз в год	оказано
Подготовка к осенне-зимнему сезону (ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления)	1 раз в год	оказано
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	оказано
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры	2 раза в год	оказано
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год	оказано
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	2 раза в год	оказано
Техническое обслуживание системы вентиляции, определение работоспособности оборудования	1 раз в год	оказано
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	оказано
Прочистка канализационного лежачка	1 раз в год	оказано
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу МКД	2 раза в год	оказано
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	4 раза в год	оказано
Контроль состояния и восстановление исправности элементов водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год	оказано
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год	оказано
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	оказано
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	4 раза в год	оказано
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки	оказано
Уборка мусора с газона	1 раз в двое суток	оказано
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	оказано
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки	оказано
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки	оказано
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	раз в 2 часа во время снегопада	оказано
Посыпка территории противогололёдными составами	1 раз в двое суток	оказано
Уборка отмостков	1 раз в неделю	оказано
Уборка приямков	1 раз в месяц	оказано
Уборка детских и спортивной площадок и элементов благоустройства (весна-осень)	1 раз в неделю	оказано
Ликвидация наледи	1 раз в двое суток	оказано
Полив и мойка проезжей части и тротуаров	По мере необходимости	оказано
Сбор снега и очищение от наледи проезжей части и стоянки	По мере	оказано

автомашин, складирование снега в специальных местах, а также погрузка снега в контейнера и вывоз с территории.	необходимости	
Полив газонов	По мере необходимости	оказано
Стрижка газонов	2 раза в месяц	оказано
Подрезка деревьев и кустов	2 раза в год	оказано
Подкормка растений и газонов	2 раза в год	оказано

3. 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	ПАО "КАЛУЖСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ"	№ 5273 от 04.12.2018
6.	Электроснабжение	ПАО "КАЛУЖСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ"	№ 89001913 от 25.06.2020

4. 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»	№15-03/22 от 01.09.2022 №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	ПАО Ростелеком ИП Емельянов Андрей Николаевич	№840000084150 от 31.07.2020 №01_04/1 от 01.03.2022
5	Механизованная уборка	ООО СЗ «Белквартал» ИП Михалев О.М. ИП Геворкян С.М.	№01-10/УТ от 01.12.2021 № б/н 28.11.2023 № б/н 01.11.2023
6	ТО системы пожарной сигнализации	ООО «ПОЖТЕХСЕРВИС»	№ 280323 от 28.03.2023
7	Уход за растениями	ООО «ФЛОРАНА»	№5 от 25.10.2021
8	Аренда контейнеров для строительного мусора	ООО «ЭКОУЮТ»	№ТЭК-28/24 от 09.01.2024

5. 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	Май
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

6. 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 16 штук:
прибора учета электрической энергии-10 шт.

прибор учета отопления -2 шт.

прибор учета холодной воды -2 шт.

прибор учета горячей воды-2 шт.

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

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.	18.11.2024	Предостережение № 6515	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	8	Вопрос по отключению электроэнергии, течь балконов, ремонт калитки около 4 подъезда,	Ответы даются в установленные законом сроки, замечания устраняются в кратчайшее время
2.	Заявки через приложение «Белорусский квартал»	476	Установить счетчик Проблемы с входом в лк контроль 112 Не работает шлагбаум Не работают калитки Замена светильников Осмотр и регулировка двери входной группы Неисправность счетчика	Замечания устраняются в кратчайшее время
3.	Обращения через ГИС ЖКХ.	13	Подключение к видеонаблюдению, проблемы с платежными документами, Неисправный домофон или запирающие устройства	Ответы даются в установленные законом сроки, замечания устраняются в кратчайшее время

Справка-расчет по выполнению договора управления за 2024 год
 Адрес: 249034, Калужская область, г.Обнинск, улица Гагарина, дом 71

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)	583 067,61 р.
4	Начислено за услуги (работы) по содержанию, в том числе:	5 331 659,73 р.
5	- за содержание дома	4 061 877,42 р.
6	- за услуги управления	1 269 782,30 р.
7	Получено денежных средств, в том числе:	5 368 749,09 р.
8	- денежных средств от собственников/	5 368 749,09 р.
9	- субсидий	-
10	- денежных средств от использования общего имущества	-
11	- прочие поступления	-
12	Всего денежных средств с учетом остатков, в том числе:	5 368 749,09 р.
13	- авансовые платежи потребителей (на конец периода)	-
14	- переходящие остатки денежных средств (на конец периода)	-
15	Задолженность потребителей (на конец периода)	545 978,25 р.
Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества в отчетном периоде		
1	Расходы на содержание аппарата управления	1 269 782,30 р.
2	Расходы на ведение расчетов с жителями (квитанции, платежи)	325 029,60 р.
3	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого здания	764 902,99 р.
4	Содержание внутридомового инженерного оборудования и технических устройств с учетом перерасчета за АТМ в размере	3 159,94 р.
5	Содержание наружного инженерного оборудования и технических устройств	192 850,90 р.
6	Уборка придомовой территории	507 046,18 р.
7	Механизированная уборка прилегающей территории	360 460,00 р.
8	Уход за газонами и зелеными насаждениями	205 852,08 р.
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание	400 869,84 р.
Итого расходов		5 202 408,46 р.
Расходы по текущему ремонту		
1	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	407 742,40 р.
2	Начислено за услуги (работы) по текущему ремонту	433 372,80 р.
3	Получено денежных средств по текущему ремонту	436 650,58 р.
Выполненные работы (оказанные услуги) по текущему ремонту в отчетном периоде		
1	Акт 1/71 от 22.01.2024 Замена электродвигателя привода дверей (1 подъезд)	36 774,00 р.
1	Акт 2/71 от 15.04.2024 Замена светильников, блока питания, установка зеркал в пассажирских лифтах	11 415,48 р.
2	Акт 3/71 от 05.07.2024 Замена светильников, преобразователя, работы по ремонту тротуаров, входных групп, МАФ	286 051,52 р.
3	Акт 4/71 от 09.10.2024 Ремонт входных групп и МОП, наливных безшовных покрытий, замена камеры на въезде в ЖК "Просто Космос" (частичная оплата)	130 081,36 р.
4	Акт 5/71 от 29.12.2024 Замена светильников	4 310,00 р.
Итого расходов		468 632,36 р.
Остаток средств		375 760,62 р.

Директор



 А.Н. Лебедева

