

«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «Городская управляющая компания»

А.В. Макаров

2024 г.



Общество с ограниченной ответственностью

«Городская управляющая компания»

ОТЧЕТ

О проделанной работе в 2023 году

по управлению многоквартирным домом

по адресу:

Московская область, г. Долгопрудный,

Лихачевский проспект, дом 74, корпус 2.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основание, цели и задачи, основные нормативные и правовые документы. 2 стр.
2. Перечень работ по содержанию жилых домов. 3-4 стр.
3. Перечень работ по текущему ремонту жилого дома. 4-5 стр.
4. Виды работ выполненных ООО «Городская управляющая компания» по содержанию и текущему ремонту жилого фонда. 5-12 стр.
5. Работы по содержанию жилищного фонда и обеспечению комфортных условий проживания населения. 12-14 стр.
6. Контроль и надзор за деятельностью управляющей компании. 14 стр.
7. Мероприятия по своевременной оплате задолженности. 14 стр.
8. Краткая характеристика дома. 15 стр.
9. Отчет о работе ООО «Городская управляющая компания» по договору управления многоквартирным домом. 17-19 стр.

I. Основание, цели и задачи, основные нормативные и правовые документы.

Выполнения отчета осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Отчет составлен на основании фактически выполненных работ на жилых домах за прошедший год, а также данных бухгалтерского учета.

Работы по выполнению отчета проводятся с целью предоставления информации собственникам помещений жилых домов, расположенных в микрорайоне «Центральный», г. Долгопрудный, Московской области, управляющей компанией ООО «Городская управляющая компания». Целями отчета также является предоставление информации об обеспечении благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах.

В рамках отчета освещаются следующие вопросы:

- анализируется исходная информация об уровне благоустройства, конструктивных и технических параметрах многоквартирного дома;
- предоставляется перечень фактически выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также по обеспечению комфортных условий проживания жителей;
- предоставляется перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества, состав и периодичность проведения работ в многоквартирных домах за 2022 год;
- предоставляется финансово-хозяйственный отчет деятельности ООО «Городская управляющая компания» за 2023 год.

При составлении отчета управляющая компания руководствовалась законодательными и нормативными документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ).
- Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ).
- Налоговый кодекс Российской Федерации.
- Трудовой кодекс Российской Федерации.
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденные Правительством РФ:

а) Постановление № 491 от 13.08.2006 г.

в) Постановление № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Настоящий отчет основывается на характеристике многоквартирного дома:

- на вводах в дома установлены общедомовые приборы учета;
- теплоснабжение осуществляется автономным источником тепло-газовой котельной, которая является муниципальной собственностью;

- поставку электроэнергии осуществляет специализированная организация ОАО «Мосэнергосбыт»;
- отопление, водоснабжение и водоотведение осуществляется специализированной организацией МУП «Инженерные сети г. Долгопрудного»;
- лифты работают круглосуточно под управлением штата диспетчеров ООО «Городская управляющая компания» и обслуживаются ООО «Специализированная организация по эксплуатации лифтового хозяйства «ДОЛЛИФТ»»;
- безопасность проживающих жителей обеспечивается системами противопожарной защиты, электронными запирающими устройствами (домофонами), а также работой консьержей;
- численность лицевых счетов составляет: 562;
- на декабрь 2023 года в управление ООО «Городская управляющая компания» находится 18 жилых домов, общей площадью 431 734 кв.м.

II. Перечень работ по содержанию жилого дома.

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома:

- Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
- Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- Проверка заземления оболочки электрических кабелей, замеры сопротивления изоляции проводов и др.
- Устранение незначительных неисправностей в системах электрических устройств (смена перегоревших электроламп в местах общедомового имущества, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- Прочистка канализационных лежаков.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (осмотр и очистка запорной арматуры (шаровые краны и задвижки), очистка от накипи запорной арматуры, устранение течи в трубопроводах, разборка, и другие виды работ).
- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (устранение течи в трубопроводах, регулировка трехходовых кранов, очистка от накипи запорной арматуры, мелкий ремонт теплоизоляции, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, регулирующих кранов, задвижек, компенсаторов, шаровых кранов и др.).

Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- Консервация системы отопления.
- Косметический ремонт входных групп.
- Ремонт отмостки.
- Благоустройство территории и детских площадок.
- Устройство поливочных систем.

Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- Испытание внутренней системы отопления, а также теплотрассы давлением до 10 кг/кв.см.
- Ревизия отопительных приборов в местах общего пользования, индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), котельных (АИТ).
- Чистка грязевиков и сетчатых фильтров тепловых узлов в ИТП от отложений.
- Промывка системы горячего водоснабжения.

- Испытание системы горячего водоснабжения на давление $P_{раб.} + 0,5$ кг/кв.см., но не более 10 кг/кв.см. (10 bar).
- Испытание распределительных узлов на давление не менее 10 кг/кв.см. (10 bar).
- Ревизия и/или замена запорных устройств, установленных на трубопроводах, стояках отопления и горячего водоснабжения.
- Проверка герметизации тепловых вводов в доме и в случае необходимости их герметизации.
- Восстановление тепловой изоляции разводящих трубопроводов внутридомовой системы.
- Утепление трубопровода в чердачных и подвальных помещениях.
- Изготовление новых и ремонт существующих переходных мостиков в подвалах.
- Утепление дверных и оконных проемов.
- Замена разбитых стекол окон и дверей.
- Ремонт и укрепление дверей.
- Установка доводчиков и пружин на двери.

Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома:

- Центральное отопление:
 - Проведение профилактических работ, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления.
- Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:
 - Промывка системы горячего водоснабжения реагентами, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения.
- Электроснабжение и электротехнические устройства:
 - Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
- Вентиляция:
 - Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
- Стены и фасады:
 - Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и частичная покраска фасадов, ремонт входных групп.
- Внутренняя отделка:
 - Восстановление отделки стен, потолков, полов в подъездах и других общедомовых помещений.
- Оконные и дверные заполнения:
 - Смена и восстановление отдельных элементов и заполнения.
- Специальные общедомовые технические устройства:
 - Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными организациями по договору подряда с управляющей компанией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами изготовителями, либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
- Внешнее благоустройство:
 - Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений, контейнерных площадок, тротуаров, проездов.

Работы, выполняемые при проведении осмотра инженерных сетей многоквартирного дома.

- Осмотр и очистка запорной арматуры (шаровые краны и задвижки) от накипи, устранение течи в трубопроводах, разборка с заменой уплотнительных материалов металлических резьб и фитингов, и другие виды работ).
- Укрепление трубопровода (проверка опор и протяжка хомутов).

- Уплотнение сгонов (замена сантехнического льна).
- Прочистка внутренней канализации (ревизия, промывка вертикальных и горизонтальных трубопроводов и клапанов).
- Проверка канализационных вытяжек (проверка тяги фановых стояков).
- Устранение мелких неисправностей электропроводки (ремонт, замена проводки и электроприборов в местах общего пользования).
- Мелкий ремонт изоляции (восстановление изоляции при появлении мелких царапин и задиров).
- Проверка наличие тяги в вентиляционных каналах (механическая чистка с последующим замером).
- Смена перегоревших электроламп (замена и утилизация).
- Смена или исправление штепсельных розеток и выключателей (технические помещения и места общего пользования).

Прочие работы.

- Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерного оборудования.
- Регулировка и наладка вентиляции.
- Уборка и очистка придомовой территории.
- Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
- Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д.
- Уборка и вывоз мусора.
- Озеленение территории, уход за зелеными насаждениям.

III. Виды работ выполняемые ООО «Городская управляющая компания» по содержанию и текущему ремонту жилого фонда.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: Лихачевский проспект, дом 74, корп. 2.

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
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. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами.	2 раза в год

<p>- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. Устранение выявленных нарушений.</p>	
<p>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</p>	
<p>- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности</p>	<p>1 раз в неделю</p>
<p>- устранение выявленных неисправностей.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</p>	
<p>- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стен</p>	<p>2 раза в год</p>
<p>- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p>	
<p>- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя</p>	<p>2 раза в год</p>
<p>- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</p>	
<p>- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами</p>	<p>2 раза в год</p>

<p>- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p>	
<p>- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками</p>	<p>2 раза в год</p>
<p>- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p>	
<p>- проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молнии-защитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение.</p>	<p>2 раза в год</p>
<p>- в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p>	
<p>- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных поступях в домах с железобетонными лестницами</p>	<p>2 раза в год</p>
<p>- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров лестничных маршей краской.</p>	<p>по мере необходимости</p>

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты	ежедневно
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	
- проверка состояния внутренней отделки	2 раза в год
- при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
- проверка состояния основания	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений (в т.ч. запирающих устройств), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	

- проверка целостности оконных и дверных заполнений (в т.ч. запирающих устройств), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год
а при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	законсервирован и не используется
- чистка, промывка и дезинфекция площадки для мусорных контейнеров; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	2 раза в год
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в год
- протяжка соединений коробов и каналов систем вентиляции и дымоудаления, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	2 раза в год
- проверка и техническое обслуживание, систем АПС и ДУ; сезонное открытие и закрытие шибера (клапан противопожарной защиты) со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания входящих в состав общего имущества, индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (ВНС) в многоквартирных домах:	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ входящих в состав общего имущества, на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках (ВНС) в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования	круглосуточно

индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	круглосуточно
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, АСКУЭ и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
- проверка заземления электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	1 раз в год
- замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, АСКУЭ, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	ТО ежедневно, ремонт - по мере необходимости
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов)	ежедневно
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, ремонт лифта (лифтов):	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	сухая ежедневно с 1 по 3 этаж; 2 раза в неделю с 3-го этажа и выше, влажная 2 раза в месяц
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов);	2 раза в год
- проведение дератизации:	1 раз в месяц
- дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	2 раза в год и по мере необходимости
22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период:	
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	не позднее 3 часов после начала снегопада
- сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	не позднее 3 часов после начала снегопада

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю
23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
- подметание и уборка придомовой территории; уборка газонов	5 раз в неделю
- содержание элементов благоустройства на придомовой территории (малые формы, скамейки и прочее)	5 раз в неделю
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю
- полив газонов	10 раз в год
- выкашивание газонов и прочистка ливневой канализации	3 раза в год
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	5 раз в неделю
24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	ежедневно
25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме:	круглосуточно

IV. Работы по содержанию жилищного фонда и обеспечению комфортных условий проживания населения.

Перечень работ и услуг выполненных по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: Лихачевский проспект, дом 74, корпус 2, в 2023 г.

Наименование работ	Отчет
1. Проведение профилактических осмотров.	выполнено

2. Проведение поквартирных осмотров с выявлением грубых нарушений при производстве ремонтно-строительных работ.	выполнено
3. Герметизация межпанельных швов.	выполнено
4. Работы по благоустройству дома: вывоз снега.	выполнено
5. Обеспечение и контроль работы круглосуточной дежурной службы (диспетчер, слесарь сантехник, электрик).	выполнено
6. Очистка мест общего пользования от строительного мусора.	выполняется постоянно
7. Обучение и аттестация сотрудников: а) по охране труда и техники безопасности; б) по пожарно-техническому минимуму; в) по «Правилам технической эксплуатации электроустановок».	выполнено согласно графику
8. Задолженность по коммунальным платежам на 31.12. 2022 год составляет	<u>3 566 813,61 руб.</u>
9. Начисления по действующим тарифам на основании правоустанавливающим документам; распечатка квитанций; предоставление данных в управление социальной защиты по льготникам и отдел субсидий по малоимущим; выдача справок; расчет и перерасчет по заявлениям; прием населения; обработка и внесение изменений в программу по лицевым счетам.	выполнено
10. Работа с МФЦ.	выполнено
11. Устранение засоров на наружных сетях канализации.	выполнено
12. Промывка и ревизия внутридомовой системы канализации (лежаки).	выполнено
13. Замена запорной арматуры.	выполнено
14. Регулировка распределительных систем: - Горячего водоснабжения; - Отопления.	выполнено
15. Аварийные работы по устранению течей.	выполнено
16. Настройка системы пожарной сигнализации, ревизия клапанов дымоудаления в МКД.	выполнено
17. Регламентные работы системы автоматизации дымоудаления. Восстановление электропитания системы дымоудаления.	выполнено
18. Ремонт кровли и козырьков входных групп.	выполнено
19. Ремонт мягкой кровли.	выполнено
20. Ревизия общедомовых датчиков противопожарной сигнализации, прочистка их от пыли и замена. Ревизия систем оповещения о пожаре (звуковое).	выполнено

21. Очистка подвалов и чердаков дома от мусора	выполнено
22. Остекления мест общего пользования	выполнено
23. Установка доводчиков, пружин, ручек, петель на дверях мест общего пользования. Замена замков, личинок.	выполнено
24. Укрепление дверных коробок в местах общего пользования. Рихтовка и выправление дверей.	выполнено
25. Проверка работоспособности вентиляционных каналов.	выполнено
26. Дератизация	выполнено

V. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: Лихачевский проспект, дом 74, корпус 2.

1. Дежурный по подъезду консьерж. Ставка оплаты работы консьержа 361.71 руб. в месяц с квартиры.

VI. Контроль и надзор за деятельностью управляющей компании осуществляется со стороны.

- Государственной жилищной инспекцией Московской области.
- Прокуратурой.
- Территориальным отделом управления Роспотребнадзора.
- Администрацией городского округа г. Долгопрудный.
- Административно-технической инспекцией.
- Полицией (участковый уполномоченный).
- Пожарной инспекцией.
- Различными городскими общественными комиссиями в рамках подготовки к эксплуатации многоквартирных домов в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

VII. Мероприятия по своевременной оплате задолженности.

- Готовятся и подаются материалы для обращения в суд.
- Отключается энергообеспечение в нежилых помещениях.
- Направляются письменные уведомления с просьбой погасить задолженность.
- Оповещение неплательщиков по телефонам.

VIII. Краткая характеристика дома № 74, корп. 2, Лихачевский проспект.

Дата заселения	2014 год.
Общая площадь дома	70 163,90 кв.м. в том числе: жилые помещения – 49 320,00 кв.м и нежилые помещения 2304,8 кв.м.
Количество этажей	16/19/16

Количество лифтов	16
Количество квартир	562
Фундамент	железобетонный
Стены, перегородки, перекрытия	железобетонные
Кровля	мягкая, рулонная

ОТЧЕТ о работе ООО "Городская Управляющая Компания" по договору управления многоквартирным домом за 2023г.

д. № 74 кор.2, Лихачевский проспект

% сбора в 2023 году

83.15%

Работа	Накопительная задолженность по МКД на 31.12.2022г.	Начислено за период 2023года	Собрано по текущим платежам %	Собрано по работе с накопительной задолженностью	Накопительная задолженность по МКД на 31.12.2023г.
Содержание и ремонт жилого помещения	1 890 913.24	15 644 764.15	13 009 087.84	1 833 632.10	2 692 957.45
					0.00
Коммунальные услуги					0.00
(отопление; подогрев воды, ОДН)	11 536.68	94 901.25	78 913.22	11 122.83	16 401.88
(водоснабж.; водоотведение, ОДН)	6 594.64	54 247.80	45 108.66	6 358.07	9 375.71
(электроэнергия, ОДН)	264 052.62	1 572 077.29	1 307 229.14	184 254.06	344 646.71
(обращение с ТКО)					
Дополнительные услуги	342 852.17			367 117.03	503 431.86
Консьерж		1 944 413.49	1 616 837.79		
Антенна		1 187 872.00	987 750.98		
Итого по дому	2 515 949.35	20 498 275.98	17 044 927.63	2 402 484.09	3 566 813.61

Накопительная задолженность населения на 31.12.2023 год

3 566 813.61

Предъявлено поставщиками/оплачено поставщикам за СИР в 2023 г.

14 842 719.94

Предъявлено поставщиками/оплачено поставщикам за КУ в 2023 г.

1 721 226.34

Предъявлено поставщиками/оплачено поставщикам за Допл.Усл. в 2023 г.

3 132 285.49

Итого оплачено поставщикам:

19 696 231.77

**Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период 2023 г.
работ (услугах) по договору управления многоквартирным домом
в многоквартирном доме по адресу: Лихачевский проспект дом 74 корпус 2**


 Генеральный директор
 ООО «Лихачевский проспект» Макаров А.В./

Наименование работ (услуг)	Головая стоимость работ (услуг)	Фактические сборы по услугам	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	Единица измерения	Стоимость на единицу измерения
Текущий ремонт жилищного фонда	2 123 928,12	2 015 042,86	ежедневно	руб/м2	4,70
Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции	1 988 358,24	1 886 423,10	два раза в год	руб/м2	4,40
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) отопления и вентиляции в МКД	1 265 318,88	1 200 451,06	ежедневно	руб/м2	2,80
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания внутриметровой системы воздухоотведения (хозфекальной иливневой канализации) МКД	497 089,56	471 605,78	ежедневно	руб/м2	1,10
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД	2 937 347,40	2 786 761,40	ежедневно	руб/м2	6,50
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	1 283 394,86	1 217 600,36	ежедневно	руб/м2	2,84
Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации МКД (холодный, теплый период)	2 819 853,50	2 675 290,94	ежедневно	руб/м2	6,24
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	578 431,49	548 777,63	два раза в год	руб/м2	1,28
Техническое обслуживание нижеперечисленного оборудования	1 482 230,69	1 406 242,67	ежедневно	руб/м2	3,28
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых нижеперечисленных сетях в МКД, выполнения заявок населения	555 836,51	527 341,00	ежедневно	руб/м2	1,23
Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	112 974,90	107 183,13	ежедневно в рабочие дни (перевалка по мере накопления)	руб/м2	0,25
Электричество ОДН	1 572 077,29	1 491 483,20	круглосуточно	кВт	По утвержденным тарифам Комитета по тарифам и ценам МО
Холодное водоснабжение, водоотведение ОДН	54 247,80	51 466,73	круглосуточно	м3	По утвержденным тарифам Комитета по тарифам и ценам МО
Отопление, Подогрев воды ОДН	94 901,25	90 036,05	круглосуточно	Гкалл	По утвержденным тарифам Комитета по тарифам и ценам МО
Консьерж	1 944 413,49	1 844 731,23	ежемесячно	услуга	361,71 (с квартиры)
Антенна	1 187 872,00	1 126 974,57	ежемесячно	услуга	224 (с квартиры)

