

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО «УК «Лазурное побережье»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Анапа, ул. Таманская, д.24

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2023 год.
 1.2. Управляющая организация: ООО «УК «Лазурное побережье».
 1.2.1. Лицензия на управление МКД №248 от 12.05.2015г.
 1.3. Основания управления многоквартирным домом: договор управления, утвержденный решением общего собрания собственников помещений МКД (протокол № 01 от 31.10.2016г.)
 1.4. Реквизиты договора управления: договор от «01» ноября 2016 года № б/н., новая ред. от 01.03.2022г..
 1.5. Срок действия договора управления: 1 год.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	г. Анапа, ул. Таманская, д.24
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	23:37:0101013:260
3	Серия, тип постройки	Нет данных
4	Год постройки	2015
5	Степень износа по данным государственного технического учета	-
6	Степень фактического износа	15,00%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	10
9	Наличие подвала	отсутствует
10	Наличие цокольного этажа	имеется
11	Наличие мансарды	отсутствует
12	Наличие мезонина	отсутствует
13	Количество квартир	612
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	45
15	Строительный объем	150073
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	46555,9
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	36136,6
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	4625,5
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	4626,5

17	Количество лестниц	242/3872
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	5312
19	Уборочная площадь общих коридоров	кв.м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	295,9
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	15 394
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	23 37 0101013 9

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	монолит. ж/б	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	газоблок	удовлетворительное
3	Перегородки	газоблок	удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – другие	монолит. ж/б	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	металлочерепица	удовлетворительное
6	Полы	плитка	удовлетворительное
7	Проемы: – окна – двери – другие	двухстворчатые филенчатые	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя – наружная – другая		удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – электроплиты – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	есть есть	удовлетворительное удовлетворительное

	– сигнализация	отсутствует	
	– мусоропровод	отсутствует	
	– лифт	есть	удовлетворительное
	– вентиляция	есть	удовлетворительное
	– другое		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	– электроснабжение	есть	удовлетворительное
	– холодное водоснабжение	есть	удовлетворительное
	– горячее водоснабжение	есть	удовлетворительное
	– водоотведение	есть	удовлетворительное
	– газоснабжение	отсутствует	
	– отопление (от внешних котельных)	есть	удовлетворительное
	– отопление (от домовой котельной)	отсутствует	
	– печи	отсутствует	
	– calorиферы	отсутствует	
	– АГВ	отсутствует	
	– другое		
11	Крыльца	есть	удовлетворительное
12	Другое		

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и тех.обслуживание»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	13 119 073,84руб.
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	12 054 634,41 руб.
Поступило средств	12 054 634,41 руб.
Процент оплаты от начисленной суммы	91,89%

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: 3600 руб.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: рекламные места в аренду не сдавались.

3.4. Должники:

№ помещения	дата формирования задолженности	Сумма долга (руб.)	Принятые меры	Примечания
87	01.02.2023	24 136,19	претензия	
н/п 18	01.09.2023	16990,66	претензия	
333	01.02.2023	15 838,09	претензия	
511	01.02.2023	14 683,02	претензия	
н/п 17	01.09.2023	12822,35	претензия	
483	01.09.2023	26783,79	претензия	

103	01.02.2023	10 648,54	претензия	
568	01.02.2023	10 361,90	претензия	
524	01.09.2023	6324,37	претензия	
186	01.09.2023	12730,25	претензия	
166	01.02.2023	11 562,69	претензия	
218	01.09.2023	7540,02	претензия	
382	01.09.2023	8921,40	претензия	
452	01.02.2023	12 114,99	претензия	
н/п 22	01.09.2023	69764,76	претензия	
27	01.09.2023	15976,34	претензия	
418	01.09.2023	15466,74	претензия	
89	01.09.2023	12846,97	претензия	
319	01.09.2023	7444,49	претензия	
232	01.02.2023	14 617,91	претензия	
553	01.02.2023	17 487,71	претензия	
93	01.09.2023	11061,25	претензия	
107	01.02.2023	11 799,07	претензия	
321	01.09.2023	9446,99	претензия	
180	01.09.2023	7115,70	претензия	
17	01.02.2023	25 338,21	претензия	
н/п 3-14, 16, 30-31, 38, 41-43, 45-52	01.01.2023	2 601 735,44	исковое заявление	Решение Арбитражного суда г. Москвы

ВСЕГО: 3 011 559,84 рублей.

4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1.	Содержание придомовой территории	2 198 540,09
2.	Уборка лестничных клеток	997 440
3.	Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома (в том числе аварийно-диспетчерская служба)	3 858 301,86
4.	Проверка и техническое обслуживание вентканалов и дымоходов	91 800
5.	Дератизация и дезинфекция	49 007,04
6.	Текущий ремонт МОП и ремонт инженерных коммуникаций общего пользования	1 864 285,12
7.	Услуги управления	2 756 619,99
8.	ИТОГО затрат за 2023 год	11 815 994,1
9.	Оплачено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2023г	12 054 634,41
10.	Остаток средств за 2023 год	238 640,31

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

5.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1.	Ремонт насосов системы холодного водоснабжения 3,4,9 подъезда	План работ	I квартал	I квартал	
2.	Замена замков электрических щитков	План работ	I квартал	I квартал	
3.	Установка автоматических воздухоотводчиков в 3,9 подъездах	План работ	I квартал	I квартал	
4.	Ремонт насоса системы холодного водоснабжения 10 подъезда	План работ	II квартал	II квартал	
5.	Установка пандусов для маломобильных групп населения 1,2,5, 8 подъезды	План работ	II квартал	II квартал	
6.	Монтаж байпасной линии с установкой насоса на систему горячего водоснабжения 1 подъезда	План работ	II квартал	II квартал	
7.	Установка контроллера насосной станции в ИТП 4 подъезда	План работ	II квартал	II квартал	
8.	Установка автоматических воздухоотводчиков в 5 подъезде	План работ	II квартал	II квартал	
9.	Установка элементов детской площадки (качелей)	План работ	II квартал	II квартал	
10.	Монтаж системы водоотводов от кондиционеров 5 подъездов	План работ	II квартал	II квартал	
11.	Покраска и ремонт элементов детской площадки	План работ	II квартал	II квартал	
12.	Покраска входной группы 8 подъезда	План работ	II квартал	II квартал	

13.	Покраска деревянных поверхностей лавочек специализированной пропиткой	План работ	II квартал	II квартал	
14.	Установка автоматических воздухоотводчиков в 4 подъезде	План работ	III квартал	III квартал	
15.	Обрезка деревьев, кустарников и иной растительности	План работ	IV квартал	IV квартал	
16.	Замена устройства привода дверей кабины лифта 12 подъезда	План работ	IV квартал	IV квартал	
17.	Замена участка трубопровода водоотведения в подвале 2,3 подъездов	План работ	IV квартал	IV квартал	

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

6.1. 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.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения работы/оказания услуги	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Мытье окон	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	2 раза в год	оказано	
2	Влажная уборка подъезда	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	1 раз в неделю	оказано	
3	Влажная уборка	Минимальный	5 раз в неделю	оказано	

	первых этажей, лифтов	перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н			
4	Сухая уборка подъезда	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	1 раз в неделю	оказано	
5	Влажная уборка подъездных дверей, подоконников	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	1 раз в месяц	оказано	
6	Протирка плафонов в подъезде	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	1 раз в год	оказано	
7	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	5 раз в неделю	оказано	
8	Обкос травы на придомовой территории	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	5 раз в весенний период; 14 раз в летний период 7 раз в осенний период	оказано	
9	Подметание земельного участка с усовершенствованным покрытием (пешеходные дорожки)	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	5 раз в неделю	оказано	
10	Подметание земельного участка с усовершенствованным покрытием (асфальтной дороги)	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	1 раз в неделю	оказано	
11	Подметание земельного участка с неусовершенствованным покрытием (газона)	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	1 раз в неделю	оказано	
12	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	5 раз в неделю	оказано	
13	Уборка газонов от случайного мусора	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	5 раз в неделю	оказано	
14	Уборка приямков	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	2 раз в год	оказано	
15	Сдвигание и	Минимальный	1 раз в сутки во	оказано	

	подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	время снегопада		
16	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ, договор управления от 01.11.2016 г. №б/н	1 раз в сутки во время снегопада	оказано	

7. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

7.1. Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения:

№ п/п	Вид нарушения	Дата и период нарушения	Причина нарушения	Примечание
1	-	-	-	

8. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат	Примечание
1	Горячее водоснабжение	351 день в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	1 980 008,73	В течение 14 дней не было ГВС – профилактика со стороны РСО
2	Холодное водоснабжение	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	1 091 926,33	
3	Водоотведение и очистка	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных	соответствует 1	1 068 459,77	

	СТОЧНЫХ ВОД		услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
4	Отопление	январь 2023 – апрель 2023, ноябрь -декабрь 2023	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	3 905 807,4	
5	Электроэнергия	365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	5 424 209,97	

9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО
1	Холодное водоснабжение и водоотведение	ОАО «Анапа Водоканал»	2 515 386,5	2 366 113,75	2 573 198,7	2 610 547,48
2	ГВС и отопление	АО «Теплоэнерго»	5 261 201,18	6 108 504,62	5 473 003,53	5 205 677,54
3	Электроэнергия	ПАО «ТНС энерго Кубань»	5 208 516,20	5 208 516,20	5 424 209,97	5 342 195,09

10. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: отсутствуют.

11. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению

многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом: отсутствуют.

12. Сведения о начисленных и поступивших суммах за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также о суммах, использованных средств фонда капитального ремонта по назначениям:

- 12.1. Способ формирования фонда капитального ремонта, дата и реквизиты общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда: фонд формируется на счете регионального оператора. Общее собрание собственников не проводилось.
- 12.2. Размер фонда капитального ремонта: 10 852 104,87руб.
- 12.3. Оплачено собственниками помещений: 8 248 825,75 руб.
- 12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: не использовались.

13. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении ООО «УК «Лазурное побережье» со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: отсутствуют.

14. Рекомендации на следующий отчетный период

- Включить в план работ на 2024 год:
 - Провести частичную замену труб холодного и горячего водоснабжения в ИТП 4 подъезда
 - Ремонт насоса подачи холодного водоснабжения 6 подъезда
 - Установка бордюров на клумбах 1-4, 9-12 подъездов с внутренней и внешней стороны
 - Установка частотных преобразователей на станции ХВС 1,2,6,9 подъездов
 - Провести испытания и измерения параметров электрооборудования и аппаратов электроустановок



Руководитель  Громова Ю.Л.

Отчет составлен: «20» марта 2024 года.