



# ОТЧЁТ О РАБОТЕ

4 КВАРТАЛ 2024

АДРЕС: УЛ. РАЗЛИВНАЯ, 50

# СОДЕРЖАНИЕ

В настоящем отчёте отражена следующая информация:

**1**

Сведения  
об управляющей  
организации

**2**

Ресурсоснабжающие  
организации

**3**

Подрядные  
организации

**4**

Клиентский  
сервис

**5**

Техническое  
обслуживание

**6**

Содержание МОП  
и придомовой  
территории

**7**

Обеспечение  
безопасности

**8**

Финансы

# 1. СВЕДЕНИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория-Запад»

Адрес офиса: ул. Михеева М .Н., д. 2, пом. 4

График работы:

ПН-ЧТ: 09:00 – 18:00

ПТ: 09:00 – 17:00

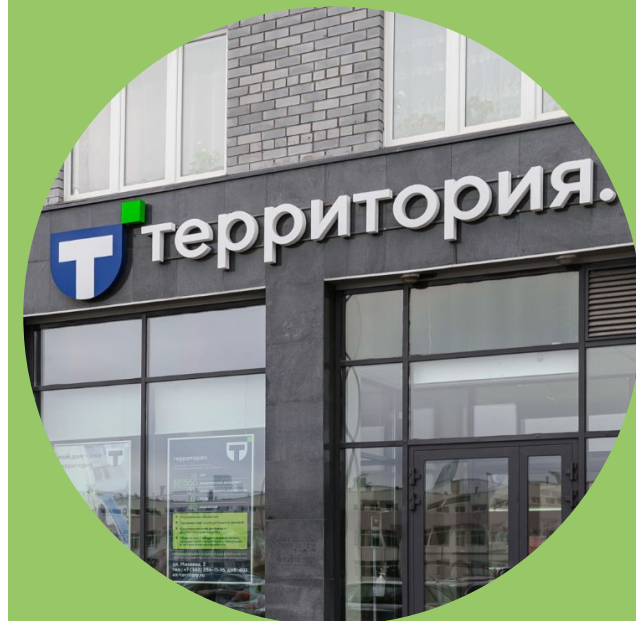
СБ-ВС: выходной

Телефон офиса УЖК: [+7 \(343\) 228-72-82](tel:+7(343)228-72-82) доб. 3434

Директор: Алексей Лапин



Управляющий клиентскими отношениями: Татьяна Пятунина



# 1. СВЕДЕНИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

В 4 квартале 2024 г. обслуживание дома обеспечивали 15 сотрудников:



**Специалисты клиентского сервиса: 3**



Татьяна Пятунина  
управляющий  
клиентскими отношениями



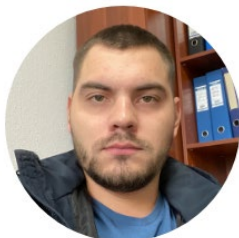
Светлана Закусилова  
клиентский  
менеджер



Татьяна Мустафина  
менеджер по  
работе с офисами



**Технические специалисты: 6**



Кирилл Пахомов  
тех. управляющий



Сергей Пименов  
инспектор ЭТК



Денис Александров  
мастер-универсал



Александр Кузнецов  
инженер



Алексей Стульников  
сантехник



# 1. СВЕДЕНИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

В 4 квартале 2024 г. обслуживание дома обеспечивали 15 сотрудников:



**Сотрудники службы безопасности: 3**



охранник  
Андрей



**Специалисты службы клининга: 3**



уборщица

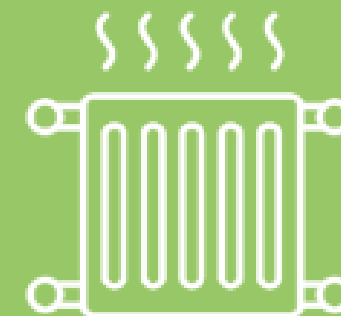


дворник



## 2. РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Ресурс	Поставщик
<b>ХВС/Водоотведение</b>	ЕМУП "Водоканал"
<b>Электроэнергия</b>	АО "Екатеринбургэнергосбыт"
<b>Отопление и ГВС</b>	ПАО "Т плюс"



### 3. ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

№ п/п	Подрядная организация	Услуга
1	Астрейя	Юридические услуги
2	ББС , Бастион	Обслуживание системы видеонаблюдения
3	Линк 96, Бастион	Обслуживание системы контроля и управления доступом
4	ИП Александров Д. М.	Заявочный и плановый ремонт
5	Квартал	Клининг
6	ИП Ибатуллин А. Р.	Дератизация/дезинсекция
7	Лифткомплекс	Обслуживание лифтов
8	РЭО	Обслуживание инженерных систем
9	УИЦ СЛМ	Освидетельствование лифтов
10	Страховое общество газовой промышленности	Страхование лифтов
11	Стэм-Энерго	Обслуживание противопожарной системы
12	ТИС	Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба
13	УКУТ-Сервис	Обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии
14	Центр гигиены и эпидемиологии	Исследование проб воды
15	Центр расчетов	Билинг и начисления
16	ЦМУ	Паспортный стол
17	Энергопроф	Ремонт насосов и сложной инженерной аппаратуры



## 4. КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС

**Заявки и обращения, поступившие от жителей:**

Всего:



**94**

Выполнено:



**93**

В работе:



**1**





## 4. КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС

### Тематика обращений:

- Приборы учета – **14**
- Квитанции, начисления – **14**
- Мобильное приложение и ЛК – **5**
- Работы на инженерном оборудовании – **11**
- Освещение, электричество – **7**
- Отделка, общестроительные работы – **4**
- Лифты – **1**
- Техническая документация – **2**
- Уборка и санитарный контроль – **3**
- Вопросы по содержанию, управлению и финансам – **15**
- Домофоны, шлагбаумы, ворота, видеонаблюдение – **10**
- Охрана – **2**
- Другое - **6**

**ИТОГО: 94**



## 4. КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС

### Общее собрание собственников. Итоги квартала.

В четвертом квартале в жилых домах комплекса запущены общие собрания собственников по утвержденной повестке.

#### Повестка:

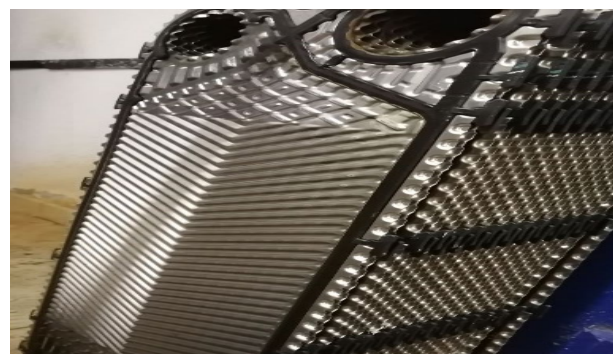
- Изменить условия оказания услуг службы контроля (мониторинга) за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирных домов № 50, 50/2, 50/3, 50/4 по ул. Разливной, п. Совхозного г. Екатеринбурга на следующих условиях: утвердить период оказания услуг - с 01.01.2025 года на 12 месяцев, без автоматической ежегодной пролонгации.
- Принять решение о выборе в качестве подрядной организации по обслуживанию систем контроля управления доступом (домофоны, калитки, ворота) ООО Бастион на условиях индивидуальных договоров, непосредственно, с каждым собственником. По обслуживанию системы видеонаблюдения и обслуживанию шлагбаумов на придомовой территории заключение договора с ООО Бастион через управляющую компанию.
- Принять решение о предоставлении права размещения оборудования ООО Бастион на общем имуществе собственников помещений в многоквартирных домах ЖК WOODS.
- Принять решение по источнику финансирования работ по модернизации системы контроля управления доступом (СКУД), условий обслуживания данного оборудования и порядка выставления платежных документов на оплату данных услуг от ООО Бастион.
- Принять решение о благоустройстве придомовой территории многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, пос. Совхозный, ул. Разливная, 50,50/2,50/3,50/4, а именно: приобретение и распределение по территории в весенне-летний период земли (чернозема), песка, щебня, отсева, дресвы, однолетних и многолетних растений, цветов, кустарников, посадка и уход за насаждениями, вскапывание газонов под посадку насаждений, формовочная стрижка насаждений, подкормка газона и насаждений, прополка и посев газона, дополнительный покос газона, обработка от клещей, уборка и вывоз сухостоя из парковой зоны, проведение ежегодной генеральной уборки деревянных конструкций в парке.
- Принять решение по предложению ООО УЖК «Территория - Запад» о проведении выборочного капитального ремонта лифтового оборудования в многоквартирных домах по ул. Разливная пос. Совхозного
- Принятие решения об использовании системы ГИС ЖКХ (адрес в сети «Интернет»: <https://dom.gosuslugi.ru/>) при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по ул. Разливная, пос. Совхозного в г. Екатеринбурге в форме заочного голосования.



# 5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

## Регламентные работы

- 1.** Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации.
- 2.** Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водомерном узле.
- 3.** Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров.
- 4.** Регулировка доводчиков, проверка целостности, смазка и чистка механизмов входных дверей.
- 5.** Осмотр, контроль оборудования ПС, составных частей системы (запорная арматура, ВРУ, комплектация).
- 6.** Проверка состояния оборудования лифта и ЛДСС в машинном отделении, на функционирование, исправность.
- 7.** Ревизия регуляторов перепада давления системы теплоснабжения перед отопительным периодом и после отопительного периода. Состав работ: внешний осмотр на предмет течи, коррозии, прочистка капиллярных трубок, механическая проверка работоспособности.



## 5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

### Регламентные работы

- 8.** Проверка исправности, работоспособности, регулировка вводных задвижек (кроме шаровых) системы теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения перед и после отопительного периода.
- 9.** Консервация системы теплоснабжения на летний период. Состав работ: отключение МОПов (лифтовых холлов и тд), отключение циркуляционных насосов, закрытие запорной арматуры, подпитки и перевод на ЛГВС при закрытой системе теплоснабжения.
- 10.** Гидропневмопромывка централизованных систем теплоснабжения всей системы здания.
- 11.** Прочистка и промывка теплообменника без разборки.
- 12.** Запуск (апрель), консервация (октябрь), контроль работы системы поливочных устройств (с соблюдением температурного режима наружного воздуха не менее 5 градусов). Состав работ: запуск: перевод на летний (поливочный) водопровод, подача давления холодной воды к водоразборным кранам; консервация: отключение подачи холодной воды, опорожнение трубопроводов (во избежание размораживания)
- 13.** Проверка состояния оборудования лифта и ЛДСС в машинном отделении, на функционирование, исправность.
- 14.** Ревизия регуляторов перепада давления системы теплоснабжения перед отопительным периодом и после отопительного периода. Состав работ: внешний осмотр на предмет течи, коррозии, прочистка капиллярных трубок, механическая проверка работоспособности.



## 5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

### Регламентные работы

**15.** Обеспечение безопасной эксплуатации, техническое обслуживание, ремонт, замена силовых и осветительных установок, розеток и выключателей в МОП, электрических установок технических помещений, внутридомовых электросетей, наладка электрооборудования. Состав работ: обход, осмотр, устранение и замена элементов, изделий системы электроснабжения, входящей в состав имущества объекта (аппараты защиты, автоматические выключатели, розетки, вилки, патроны, осветительные изделия, кабельная проводка осветительной и силовой сети).

**16.** Обеспечение работоспособности устройств защитного отключения (автоматы, предохранители). Состав работ: проверка и замена приборов защиты по селективности.

**17.** Проверка работоспособности системы электрического освещения в МОП, переходных лоджий.

**18.** Обеспыливание, протяжка контактов, прочистка клемм и соединений щитов и шкафов управления теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения.

**19.** Проверка состояния изоляции (утепления) и окраски трубопроводов.

**20.** Контроль за состоянием дверей выхода на кровлю, запорных устройств на них.

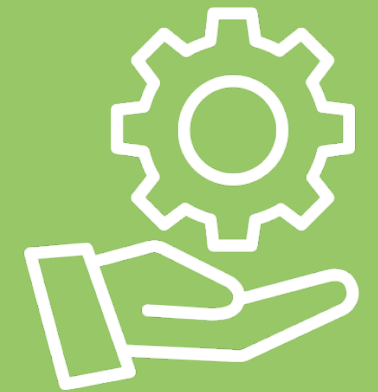
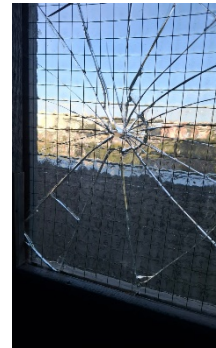
**21.** Контроль состояния, герметичности, уклонов, элементов внутренней системы водоотведения, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.



# 5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

## Плановые работы

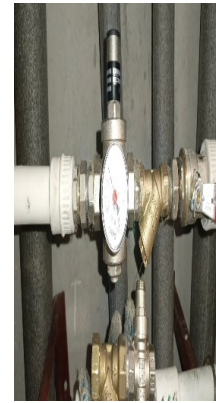
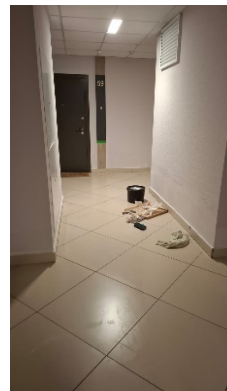
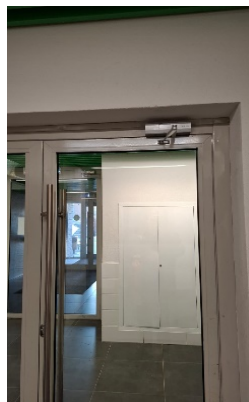
1. Ремонт дверей на этажах в лифтовых холлах.
2. Замена стекла в дверном полотне на 9 этаже в жилом доме – выход на эвакуационную лестницу.
3. Ремонт и замена ручек поэтажно на дверях.
4. Замена неработающих ламп освещения на спортивной площадке в парковой зоне с применением спецтехники.
5. Укрепление железных конструкций на террасе.
6. Ремонт фонарей освещения на придомовой территории.



## 5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

### Плановые работы

7. Сервисное обслуживание тепло- водоснабжения.
8. Замена редукторов и фильтров на горячее водоснабжение в доме.
9. Ремонт дверей и доводчиков в доме.
10. Выполнен косметический ремонт в квартирном холле 8 этажа в доме.
11. Восстановлено (произведена замена) полотно тренажера на площадке для выгула собак.



## 5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

### Работы по запросам жителей

1. По просьбам жителей установлены декоративные столбики (полусферы) на гостевой парковке для стоянки машин без наезда на бехатон и зеленые насаждения.

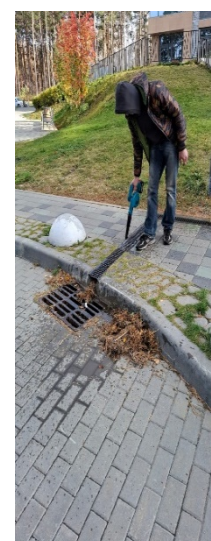
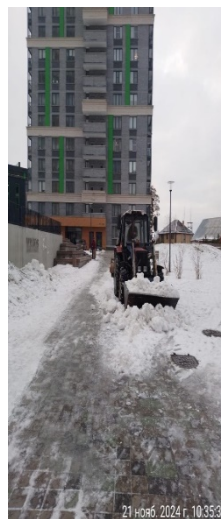
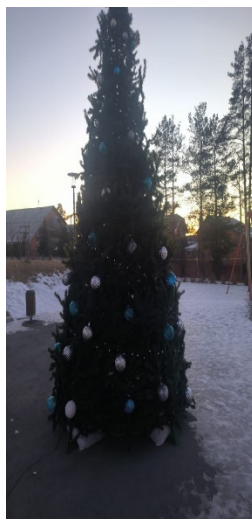
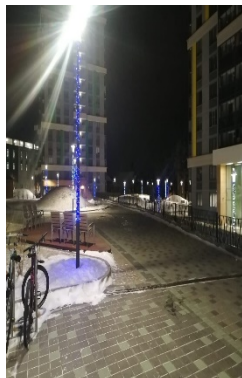




# 6. СОДЕРЖАНИЕ МОП И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

## Работы по благоустройству

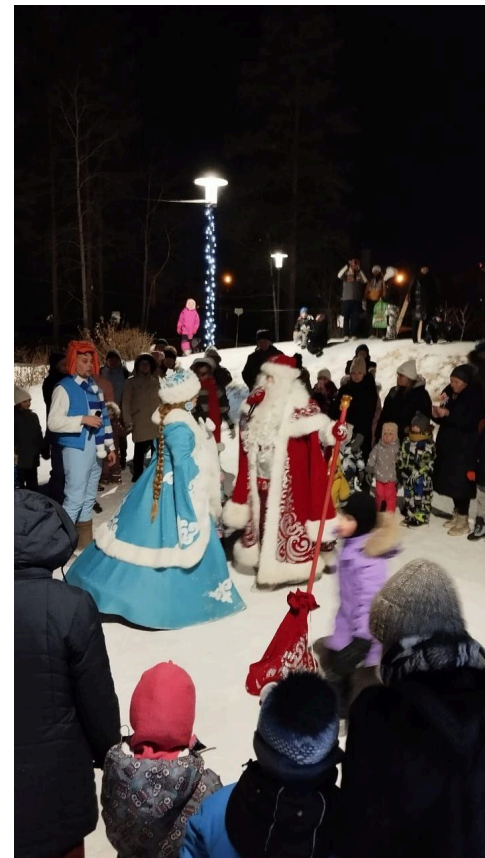
1. Распил и вывоз сухостоя из парковой зоны.
2. Прочистка ливнеотоков на придомовой территории.
3. Проведена механизированная и ручная уборка по сдвигке снега на придомовой территории.
4. Произведен монтаж декоративной ёлки на придомовой территории.
5. Произведен монтаж гирлянд на придомовой территории на фонарные столбы.



## 6. МЕРОПРИЯТИЕ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

### Новогоднее представление для маленьких жителей комплекса

Проведен новогодний праздник двора «Простоквашино» с участием артистов.



## 7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ

### Выявлены и пресечены:

Проход посторонних на территорию

8

Курение в неустановленных местах

6

Распитие спиртных напитков на территории дома

7

Нарушение режима тишины

19

Порча общего имущества дома

5

Парковка в неположенных местах

21

Выявлено и передано в УК информация о коммунальных происшествиях и недостатков –

45

Выгул домашних животных в неустановленных местах

0



## 8. ФИНАНСЫ

### Доходы от сдачи в аренду общего имущества:

Арендатор	Сумма за год с НДС (руб.)
ИНЛАЙН ООО	6 000,00
ИНСИС ООО	13 331,20
КОМТЕХЦЕНТР ООО	12 547,20
МТС ПАО	12 035,20
РОСТЕЛЕКОМ ПАО	13 331,20
ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	25 094,40
<b>Итого</b>	<b>82 339,20</b>



## 8. ФИНАНСЫ

### Расходы собственников в счет доходов от использования общего имущества МКД:

Статья расходов	Сумма (руб.)
Плановый ремонт	0
Содержание систем СВН/СКД	0
Благоустройство придомовой территории	2 438,10
Прочие расходы (аренда грязеудерживающих покрытий, организация праздников)	95 170,18
Вознаграждение по агентским договорам от сдачи в аренду имущества МКД	12 350,88
<b>Итого</b>	<b>109 959,16</b>
<b>Результат от использования общего имущества собственников</b>	<b>427 495,78</b>



## 8. ФИНАНСЫ

### Сведения о размере средств фонда капитального ремонта на специальном счете:

Сведения о размере **ОСТАТКА** средств на специальном счете  
(с начала отчетного периода)

4 584 934,78 ₽

Сведения о размере **ЗАДОЛЖЕННОСТИ** по взносам на капитальный ремонт от собственников помещений в МКД

380 177,14 ₽

Сведения о размере **ИЗРАСХОДОВАННЫХ/СПИСАННЫХ СРЕДСТВ** на капитальный ремонт со специального счета

0,00 ₽



## 8. ФИНАНСЫ

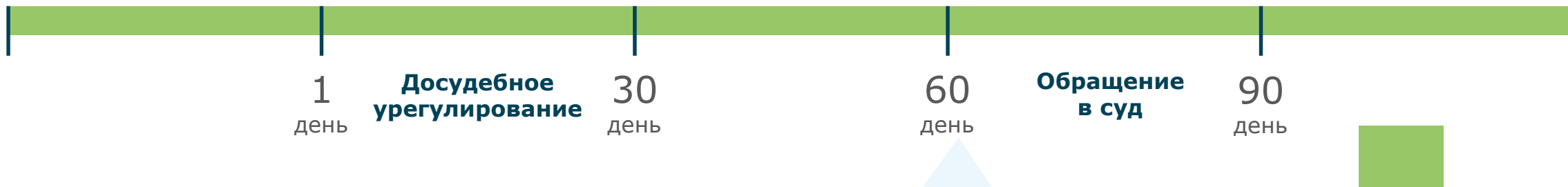
Долг собственников на конец периода: **722 073,97 ₽**

Что будет, если не платить услуги ЖКХ вовремя:

Оплачивать коммунальные услуги  
нужно **до 10 числа**  
каждого месяца

**С 31 по 90 день  
просрочки**

Начинает «капать» пеня



**СПУСТЯ 2 МЕСЯЦА:**

### 1. Должнику могут отключить свет

За 30 дней его об этом информируют одним из следующих способов:



Sms-  
сообщение



по  
E-mail



по  
телефону



Теле-  
граммой



Заказным  
письмом



Квитанция

### 2. УК вправе обратиться в суд

Кроме основного долга должник  
будет обязан оплатить все  
Судебные издержки,  
которые могут быть больше  
суммы долга



## МЫ НА СВЯЗИ:



8 (343) 228-72-82 доб. 3434



zapad@ek-territory.ru



Мобильное приложение УК Территория



<https://t.me/myterritoryekb>



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**ВАША** территория.