



ОТЧЁТ О РАБОТЕ

3 КВАРТАЛ 2024

АДРЕС: УЛ. РАЗЛИВНАЯ, 50/2

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

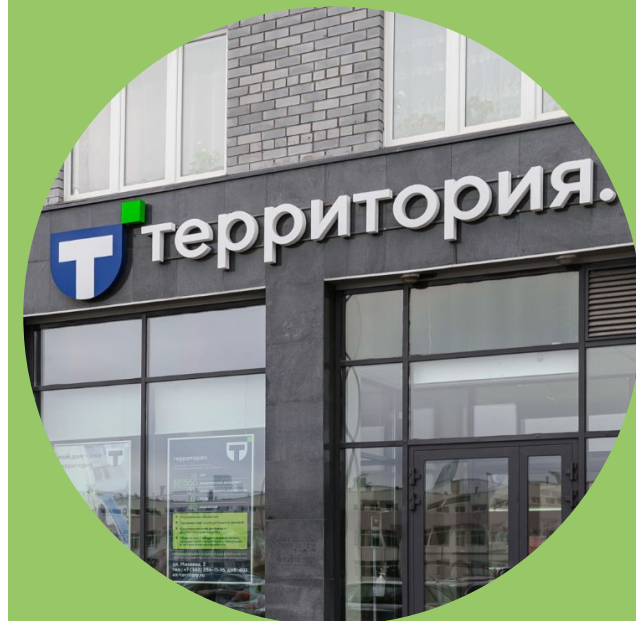
СБ-ВС: выходной

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

Директор: Алексей Лапин



Управляющий клиентскими отношениями: Татьяна Пятунина



1. СВЕДЕНИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

В 3 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 3 квартале 2024 г. обслуживание дома обеспечивали 15 сотрудников:



Сотрудники службы безопасности: 3



охранник
Андрей



Специалисты службы клининга: 3



уборщица

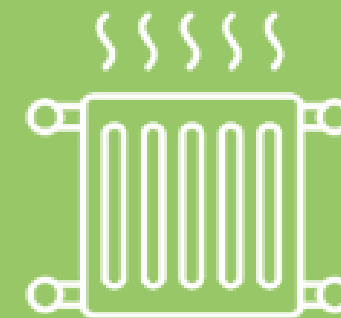


дворник



2. РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

| Ресурс | Поставщик |
|--------------------------|-----------------------------|
| ХВС/Водоотведение | ЕМУП "Водоканал" |
| Электроэнергия | АО "Екатеринбургэнергосбыт" |
| Отопление и ГВС | ПАО "Т плюс" |



3. ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

| № п/п | Подрядная организация | Услуга |
|-------|---|--|
| 1 | Астрейя | Юридические услуги |
| 2 | ББС | Обслуживание системы видеонаблюдения |
| 3 | Линк 96 | 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:



127

Выполнено:



94

В работе:



33



4. КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС

Тематика обращений:

- Приборы учета – **48**
- Квитанции, начисления – **28**
- Мобильное приложение и ЛК – **6**
- Работы на инженерном оборудовании – **19**
- Освещение, электричество – **1**
- Отделка, общестроительные работы – **2**
- Лифты – **0**
- Техническая документация – **0**
- Уборка и санитарный контроль – **0**
- Вопросы по содержанию, управлению и финансам – **3**
- Домофоны, шлагбаумы, ворота, видеонаблюдение – **12**
- Охрана – **2**
- Другое - **6**

ИТОГО: 127



4. КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС

Общее собрание собственников. Итоги квартала.

Проведена очередная плановая встреча с представителями Советов многоквартирных домов с обсуждением вопросов для подготовки к Общим собраниям собственников, которые состоятся в четвертом квартале 2024 г.

Повестка:

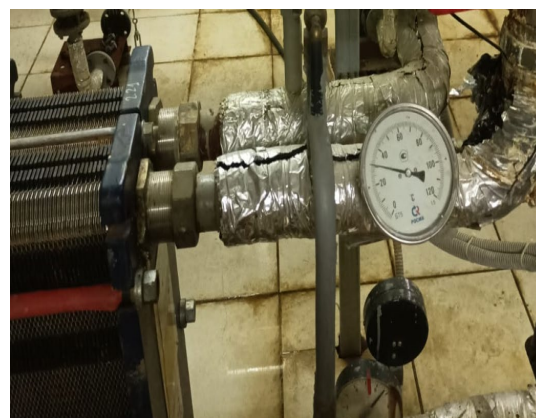
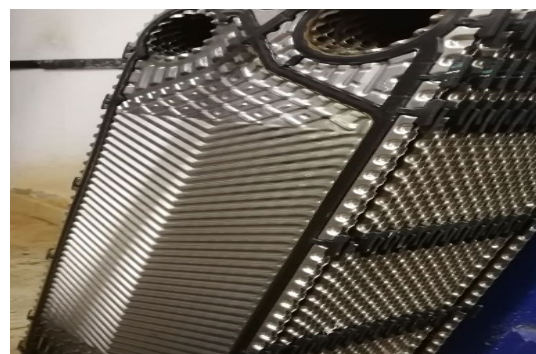
- Изменить условия оказания услуг службы контроля (мониторинга) за соблюдением общественного порядка на придомовой территории и в местах общего пользования многоквартирных домов № 50, 50/2, 50/3, 50/4 по ул. Разливной, п. Совхозного г. Екатеринбурга на следующих условиях: утвердить период оказания услуг - с 01.01.2025 года на 12 месяцев, без автоматической ежегодной пролонгации.
- Узаконить существующее ограждение территории жилого комплекса ЖК WOODS в границах существующего металлического забора.
- 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.
- 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.



5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Регламентные работы

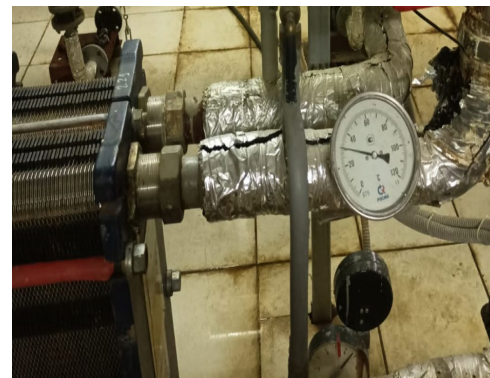
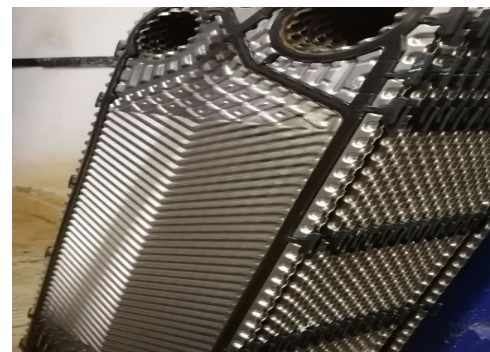
- 1.** Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации.
- 2.** Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водомерном узле.
- 3.** Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, 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.** Гидропневмапромывка 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.

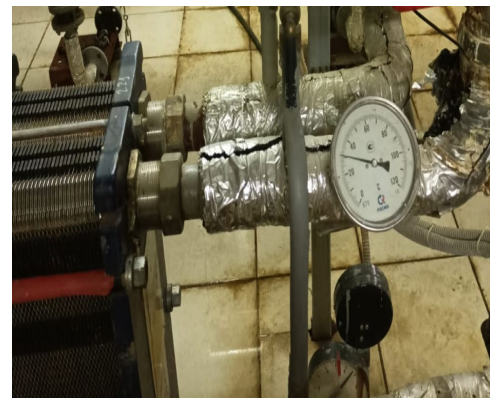
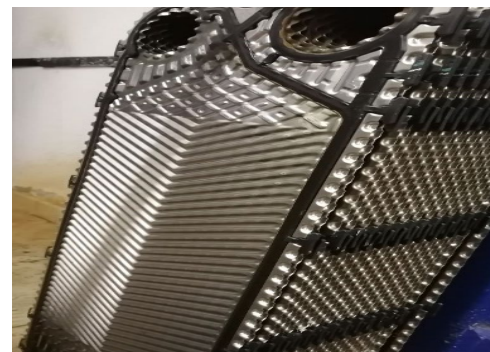
17. Проверка работоспособности системы электрического освещения в МОП, переходных лоджий.

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.

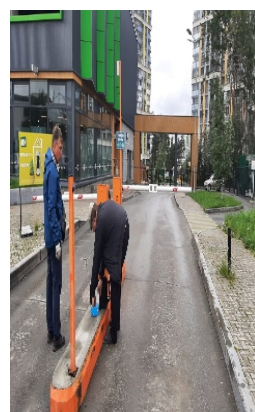
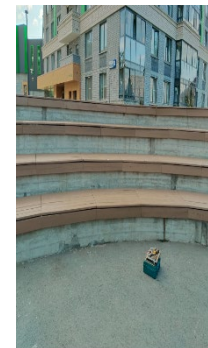
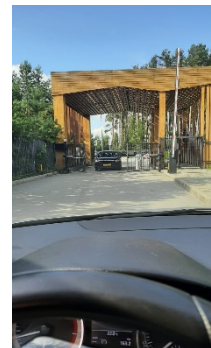
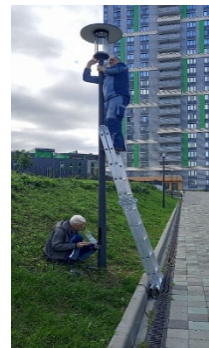
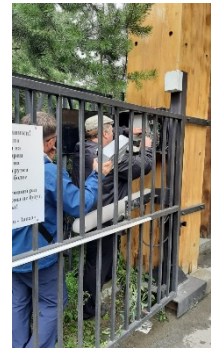
21. Контроль состояния, герметичности, уклонов, элементов внутренней системы водоотведения, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.



5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Плановые работы

1. Ремонт деревянных конструкций в амфитеатре.
2. Ремонт въездных ворот со стороны ул. Разливная.
3. Ремонт фонарей освещения на придомовой территории.
4. Укрепление забора со стороны частного сектора.
5. Ремонт шлагбаума со стороны магазина Пятёрочка.
6. Регулировка подачи воды жильцам в домах.



5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Плановые работы

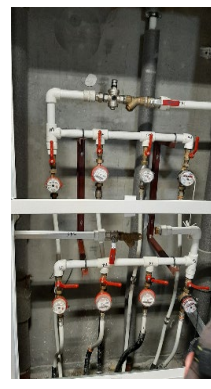
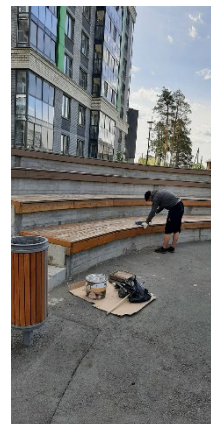
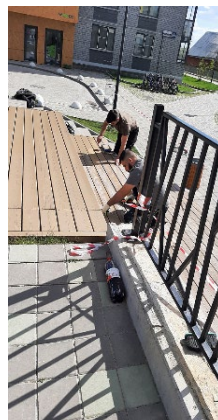
7. Покраска скамеек, амфитеатра и урн на придомовой территории комплекса.

8. В парковой зоне восстановлена большая часть освещения, в ремонте остаются еще несколько светильников, которые в ближайшее время уже также заработают.

9. Установка новой ёмкости у беседки в парковой зоне для слива и накопления дождевой воды.

10. Замена редукторов в домах.

11. На центральные ворота со стороны ул. Разливная произведен монтаж новой пластиковой таблички с номером контроллера.



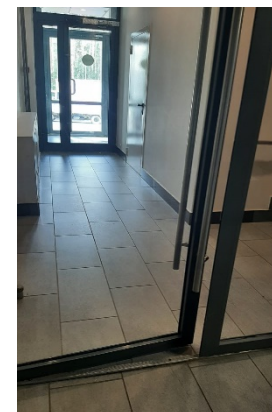
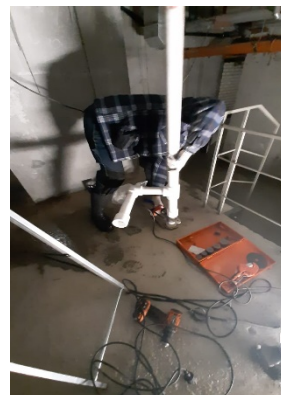
5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Плановые работы

12. Восстановлена работоспособность детской конструкции на площадке "Тарзанка".

13. Ремонт трубопровода горячей воды в подвальном помещении.

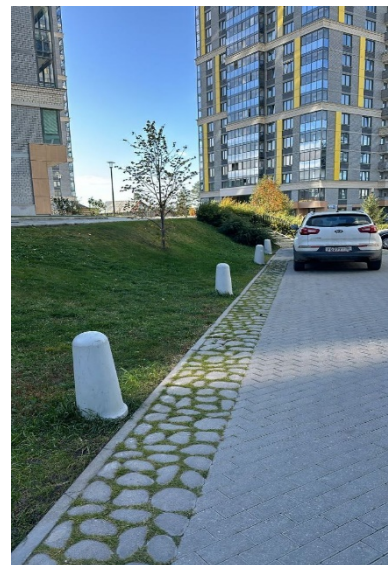
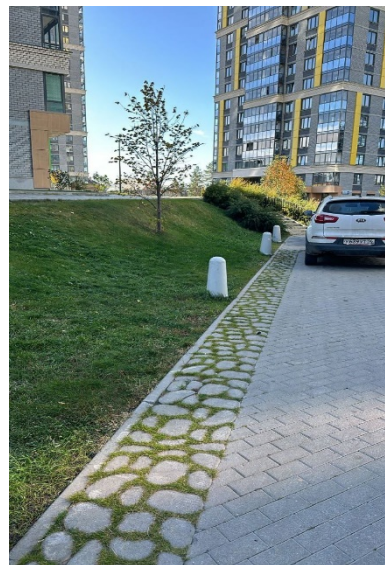
14. Произведен ремонт и регулировка дверей в жилом доме.



5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Работы по запросам жителей

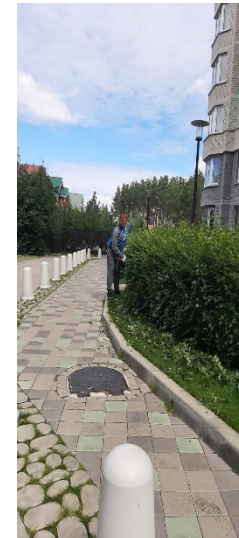
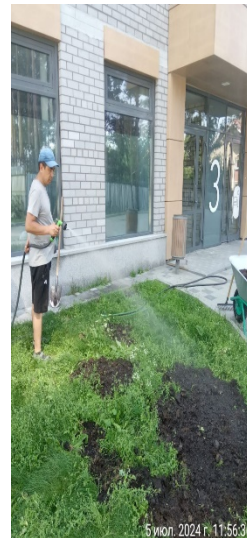
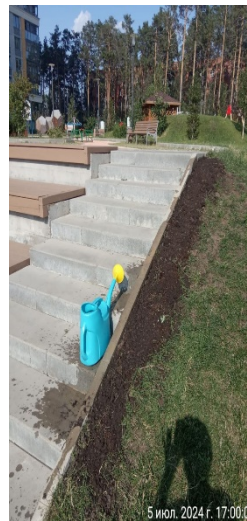
1. По просьбам жителей установлены декоративные столбики вдоль газона напротив первого дома для временной стоянки машин без наезда на зеленые насаждения.



6. СОДЕРЖАНИЕ МОП И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Работы по благоустройству

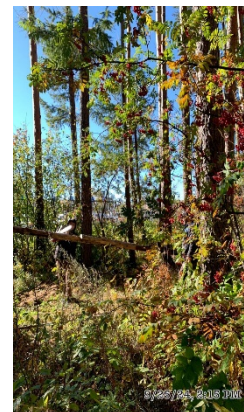
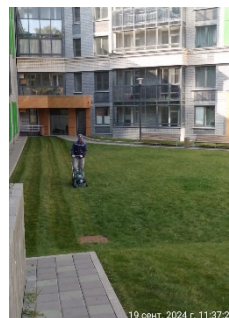
1. Уборка сорняков с газонов и придомовой территории.
2. Завезен грунт и проведены работы по благоустройству с подсыпкой семян.
3. Проведена подрезка декоративных кустарников и растений на территории жилого комплекса.
4. Проведены работы по благоустройству газона с высаженным декоративным виноградом. В качестве опоры были использованы туго натянутые нити из искусственного волокна, чтобы вьющиеся многолетники хорошо закрыли газон с уклоном.



6. СОДЕРЖАНИЕ МОП И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство и уборка

5. Осенняя генеральная уборка мест общего пользования в жилом доме.
6. Сезон выкашивания газонов и уборка травы после покоса.
7. Уборка цветов на дворовой территории и в вазонах у входных групп в дома.
8. Распил и вывоз сухостоя из парковой зоны.



6. СОДЕРЖАНИЕ МОП И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство и уборка

9. Частичный ремонт тротуара напротив жилого дома по ул. Разливная,50.

10. Локальный ремонт резинового покрытия у основания конструкции «Тарзанка».



7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ

Выявлены и пресечены:

Проход посторонних на территорию

7

Курение в неустановленных местах

5

Распитие спиртных напитков на территории дома

7

Нарушение режима тишины

22

Порча общего имущества дома

4

Парковка в неположенных местах

8

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

55

Выгул домашних животных в неустановленных местах

0



8. ФИНАНСЫ

Доходы от сдачи в аренду общего имущества:

| Арендатор | Сумма в квартал с НДС (руб.) |
|--------------------------|------------------------------|
| ЕДИНЫЙ ЦЕНТР РЕКЛАМЫ ООО | 11 700,00 |
| ИНСИС ООО | 12 547,20 |
| КОМТЕХЦЕНТР ООО | 12 547,20 |
| МТС ПАО | 12 035,20 |
| РОСТЕЛЕКОМ ПАО | 12 547,20 |
| ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ | 25 094,40 |
| Итого | 86 471,20 |



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 | 2 551,85 |
| Прочие расходы (аренда грязеудерживающих покрытий, организация праздников) | 54 262,98 |
| Вознаграждение по агентским договорам от сдачи в аренду имущества МКД | 12 970,68 |
| Итого | 69 785,51 |
| Результат от использования общего имущества собственников | 488 653,50 |



8. ФИНАНСЫ

Сведения о размере средств фонда капитального ремонта на специальном счете:

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

4 115 056,06 ₽

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

478 496,55 ₽

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

0,00 ₽



8. ФИНАНСЫ

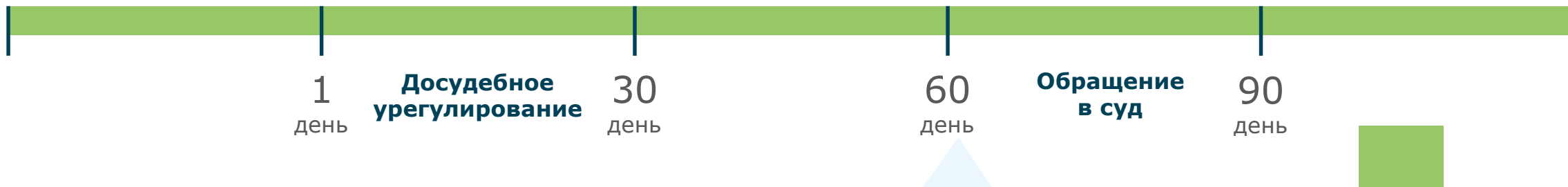
Долг собственников на конец периода: **1 851 984,43 Р**

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



Телеграммой



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.