

Годовой отчет ООО «УК Автострой ЖКХ» за 2023 год по МКД, расположенному по адресу: г.Москва, п.Мосрентген, пос. завода Мосрентген, д.35.

В обслуживании ООО «УК Автострой ЖКХ» дом находится с 01 июня 2016 года на основании протокола №б/н от 02.04.2016 г.

Характеристики дома №35:

- 2013 года постройки,
- общая площадь – 13367,4 кв.м.,
- из них нежилые помещения - 866,4 кв.м.,
- 16-ти этажный,
- 200 квартир,
- индивидуальной серии,
- каркасный с мягкой кровлей, с лифтом и мусоропроводом, с чердаком и подвалом.

Тарифы на работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей).	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).
I. Обслуживание придомовой территории и контейнерных площадок (дворники)			595 547,64	3,97
1.1	Сбор из мусорных камер МКД и складирование ТКО	ежедневно	237 018,96	1,58
1.2	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка отмосток от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	1 раз в сутки	97 507,80	0,65
1.3	Очистка площадок перед входом в подъезды от снега наносного происхождения	ежедневно	69 005,52	0,46
1.4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерной площадки.	ежедневно (зима)	82 506,60	0,55
1.5	Уборка крылец и площадок перед входом в подъезды	ежедневно	54 004,32	0,36
1.6	Подметание и уборка отмостки	1 раз в день	55 504,44	0,37
II. Санитарное содержание мест общего пользования (уборщицы)			451 536,12	3,01
2.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.	1,2 этажи-ежедневно; выше 2 этажа-1 раз в неделю	373 529,88	2,49
2.2	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2раз в год	78 006,24	0,52
III. Содержание лифтового хозяйства			1 725 138,00	11,5
3.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	ежедневно	240 019,20	1,6
3.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ежедневно	960 076,80	6,4
3.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	по мере необходимости	210 016,80	1,4
3.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по мере необходимости	315 025,20	2,1
IV. Текущий ремонт общего имущества МКД.			522 041,76	3,48

4.1	Восстановление работоспособности гидроизоляции и водоотвода.	по мере необходимости	42 003,36	0,28
4.2	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости	28 502,28	0,19
4.3	Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей.	по мере необходимости	27 002,16	0,18
4.4	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. Очистка и ремонт чердачного помещения.	2 раза в год	18 001,44	0,12
4.5	Восстановление гидроизоляции и покрытия крыши.	по результатам осмотра	18 001,44	0,12
4.6	Восстановление системы (внутреннего) водостока.	по мере необходимости	18 001,44	0,12
4.7	Выявление нарушений в состоянии отмостки и водоотводящих коммуникаций	по результатам осмотра	21 001,68	0,14
4.8	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	25 502,04	0,17
4.9	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	незамедлительный ремонт	42 003,36	0,28
4.10	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров)	1 раз в год	24 001,92	0,16
4.11	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	при подготовке дома в осенне-зимний период	45 003,60	0,3
4.12	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	при подготовке дома в осенне-зимний период	45 003,60	0,3
4.13	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. (Диспетчеризация)	по мере поступления заявок	168 013,44	1,12
V. Техническое обслуживание оборудования и конструктивных элементов здания.			999 079,92	6,66
5.1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	по мере необходимости	48 003,84	0,32
5.2	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. При выявлении нарушений устранение причин нарушения.	по мере необходимости	57 004,56	0,38
5.3	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 стенами, неисправности водоотводящих устройств. Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. Проверка состояния отделочных слоев	по мере необходимости	66 005,28	0,44

5.4	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, состояния отделочных слоев	по мере необходимости	57 004,56	0,38
5.5	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	по мере необходимости	52 504,20	0,35
5.6	Проверка кровли на отсутствие протечек. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена и захламления на чердаке. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей и металлических деталей. Проверка системы водостока.	по мере необходимости	57 004,56	0,38
5.7	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	по мере необходимости	18 001,44	0,12
5.8	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов (включая пандусы и крыльца), ослабления связи отделочных слоев со стенами. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости	55 504,44	0,37
5.9	Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов	по мере необходимости	55 504,44	0,37
5.10	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости	55 504,44	0,37
5.11	Сезонные осмотры системы вентиляции.	при подготовке дома в осенне-зимний период	25 502,04	0,17
5.12	Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефектных вытяжных решеток и их креплений.	по мере необходимости	42 003,36	0,28
5.13	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольноизмерительных приборов, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	при подготовке дома в осенне-зимний период	22 501,80	0,15
5.14	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Утепление элементов систем	на постоянной основе и при подготовке дома в осенне-зимний период	36 002,88	0,24

5.15	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	при подготовке дома в осенне-зимний период	22 501,80	0,15
5.16	Промывка систем горячего водоснабжения для удаления накипнокоррозионных отложений.	при подготовке дома в осенне-зимний период	25 502,04	0,17
5.17	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	на постоянной основе; при подготовке дома в осенне-зимний период	25 502,04	0,17
5.18	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	при подготовке дома в осенне-зимний период	48 003,84	0,32
5.19	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	при подготовке дома в осенне-зимний период	25 502,04	0,17
5.20	Удаление воздуха из системы отопления.	при подготовке дома в осенне-зимний период	25 502,04	0,17
5.21	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипнокоррозионных отложений.	при подготовке дома в осенне-зимний период	22 501,80	0,15
5.22	При необходимости ремонт узлов и участков системы отопления	при подготовке дома в осенне-зимний период	33 002,64	0,22
5.23	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	при подготовке дома в осенне-зимний период	33 002,64	0,22
5.24	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	при подготовке дома в осенне-зимний период	21 001,68	0,14
5.25	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	на постоянной основе; при подготовке дома в осенне-зимний период	34 502,76	0,23
5.26	Техническое обслуживание и ремонт приборов учета и др. элементов системы учета.	на постоянной основе; при подготовке дома в осенне-зимний период	24 001,92	0,16
5.27	Осмотр и ремонт технических и вспомогательных помещений и др. общедомового имущества	2 раза в год	10 500,84	0,07
VI. Услуги и работы по управлению МКД (Административные расходы УК).			735 058,80	4,9
6	Управление общим имуществом и ведение расчетов	ежемесячно	735 058,80	4,9
VII. Обслуживание и ремонт систем противопожарной автоматики (ДУ и ППА)			174 013,92	1,16
7.1	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе системы дымозащиты.	при подготовке дома в осенне-зимний период	25 502,04	0,17
7.2	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски, шумоизоляции металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов системы дымозащиты.	при подготовке дома в осенне-зимний период	22 501,80	0,15
7.3	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	согласно графика; при подготовке дома в осенне-зимний период	52 504,20	0,35

7.4	Контроль состояния и техническое обслуживание и замена вышедших из строя датчиков, проводки и противопожарного оборудования и оборудования пожарной/охранной сигнализации.	при подготовке дома в осенне-зимний период	73 505,88	0,49
XIII. Освещение мест общего пользования.			408 032,64	2,72
8	ОДН электричество	ежедневно	408 032,64	2,72
IX. Текущее обслуживание и ремонт ИТП			393 031,44	2,62
9.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	по результатам осмотра; при подготовке дома в осенне-зимний период	66 005,28	0,44
9.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Утепление элементов систем	на постоянной основе; при подготовке дома в осенне-зимний период	55 504,44	0,37
9.3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	при подготовке дома в осенне-зимний период	52 504,20	0,35
9.4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно- коррозионных отложений	при подготовке дома в осенне-зимний период	82 506,60	0,55
9.5	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	на постоянной основе; при подготовке дома в осенне-зимний период	136 510,92	0,91
ИТОГО			6 003 480,24	40,02

Работ по содержанию и ремонту в соответствии с договором на управление МКД выполнено на **6 003 480,24 руб.**

Согласно отчетам МФЦ по состоянию на 01 января 2024 года не оплачено жителями – **273 505,71 руб.** по статье «Содержание и текущий ремонт МКД».

В соответствии с договорами о содержании и текущем ремонте общедомового имущества в многоквартирных жилых домах управляющая компания «Автострой ЖКХ» поддерживает:

- исправное состояние всех инженерных сетей и конструкций;
- уборку помещений общего пользования (подъездов, лифтов, двора, общих балконов и лестниц);
- освещение входной группы и в подъезде;
- обеспечение всех норм безопасности в доме, не допуская личных вещей в местах общего пользования во исполнении требований пожарной безопасности;
- поддержание комфортной температуры внутри дома.

Это основные виды работ, без которых обеспечить нормальное содержание дома невозможно.

УК «Автострой ЖКХ» содержит в надлежащем порядке:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир (в т.ч. лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (в т.ч. фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- несущие конструкции многоквартирного дома (в т.ч. окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения (квартиры);
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, система водоотведения, система отопления, электроснабжения.

В состав работ по содержанию МКД не входят:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.