

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО Управление Благоустройства Дмитрова
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: д. Целеево, ул. Пятиречье, д. 4А

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: **2025** год.
- 1.2. Управляющая организация: **ООО Управление Благоустройства Дмитрова**.
- 1.2.1. Лицензия на управление МКД № **050000243 от 27.03.2015.**
- 1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (протокол от **1 от 06.03.2020 г.**).
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от «**25**» февраля 2020 года № **48**
- 1.5. Срок действия договора управления: **Бессрочный**.

2. Информация о многоквартирном доме

- 2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

Наименование	Значение
Способ управления	Управляющей компанией
Дата вступления в действие договора	01.06.2020
Дата заключения договора	01.06.2020
Основание вхождения	Общее собрание по выбору УО
Номер протокола	Б/н
Дата протокола	24.02.2020
Дата окончания действия договора	31.10.2023
Способ накопления на капитальный ремонт	Нет
Регистрационные данные	
Кадастровый номер	50:04:0270407:348
Ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер)	нет
Кадастровый номер земельного участка	50:04:0270407:66
Общие характеристики	
Группа капитальности	I Каменные особокапитальные
Серия, тип проекта здания	индивидуальный проект
Стадия жизненного цикла	Эксплуатируемый
Год постройки	2014
Год ввода в эксплуатацию	2014
Количество этажей	16
Количество этажей, наименьшее	15
Количество секций (если дом разной этажности)	3
Количество технических этажей	1
Количество подъездов	3
Количество лифтов	6
Количество лестниц	3
Количество проживающих	350
Количество лицевого счетов	240
Срок службы здания (нормативный, согласно техническому паспорту)	100
Дата приватизации первого жилого помещения	13.05.2015

Общий износ здания	0
Дата, на которую установлен износ здания	08.07.2014
Класс энергоэффективности	Не присвоен
Дата проведения энергетического обследования	08.07.2014
Наличие приспособлений в подъезде для нужд маломобильных групп населения	Да
Система коллективного телевизионного приема для приема цифрового телевидения	Да
Помещения	
Жилые помещения	
Количество жилых помещений (квартир)	228
Общая площадь жилых помещений	9884,5
Характеристика помещений (квартир)	
Отдельные квартиры	Есть
Квартиры коммунального заселения	Нет
Общежития	Нет
Нежилые помещения	
Количество нежилых помещений	18
Общая площадь нежилых помещений	2641,50
Количество помещений, находящихся в частной собственности (целое число)	17
Количество помещений, находящихся в муниципальной собственности (целое число)	1
Количество помещений, находящихся в государственной собственности (целое число)	0
Количество встроенных (пристроенных) помещений (целое число)	0
Общая площадь встроенных (пристроенных) помещений (целое или дробное число)	0
Помещения общего имущества	
Площадь всех помещений общего имущества	3432,10
Площадь лестничных клеток	804
Площадь лестничных маршей и площадок	595,70
Площадь коридоров мест общего пользования	1330,70
Площадь технических этажей	613,4
Площадь убежищ	0
Площадь прочих помещений общего пользования (красные уголки, клубы, детские комнаты, помещения консьержей, колясочные и т.д.)	88,3
Габариты постройки	
Объем здания	66833
Высота здания	51
Площадь постройки	1446,3
Площадь кровли	1446,3
Периметр постройки	222,8
Ширина здания	19,8

Длина здания	70,9
Средняя высота помещений	2,75
Площадь чердачных помещений	0
Площадь мансарды	0
Площадь подвала	1269,8
Общая площадь дома	16107,2
Техническое подполье (технический подвал) (площадь, кв.м.)	181,4
Технические чердаки (площадь, кв.м.)	0
Иные технические помещения (мастерские, электрощитовые, водомерные узлы и др.) (площадь, кв.м.)	54,6

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки:

Элемент	Наличие элемента	Процент износа	Дата акта	Номер акта	Результаты проведенного осмотра
Конструктивные элементы					
Фундаменты		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Стены и перегородки		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Фасад		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Колонны и столбы	Нет				
Перекрытия и покрытия		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Балки (ригели) перекрытий и покрытий	Нет				
Крыша		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Кровля		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Полы		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Окна		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Двери		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Внутренняя отделка		0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Балконы	Да	0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Лестницы	Да	0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Подвалы	Нет				
Мусоропроводы	Да	0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Печи, камины и очаги	Нет				
Инженерные системы					
Отопление	Да	0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Отопление: Распределительная сеть	Да				
Отопление: Стояки	Да				
Отопление: Запорная арматура	Да				
Отопление: Отопительные приборы	Да				
Холодное водоснабжение	Да	0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
ХВС: Распределительная сеть	Да				
ХВС: Стояки	Да				
ХВС: Запорная арматура	Да				
Горячее водоснабжение	Да	0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно

ГВС: Распределительная сеть	Да				
ГВС: Стояки	Да				
ГВС: Запорная арматура	Да				
Канализация	Да	0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Газоснабжение	Нет				
Электроснабжение	Да	0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно
Системы вентиляции и дымоудаления	Да	0	24.05.2025	Б/н	Удовлетворительно

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	5 033 948,88
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	4 387 439,77
Поступило средств	4 387 439,77
Процент оплаты от начисленной суммы	87,16 %

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: **0,00 руб.**

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: **0,00 руб.**

3.4. Должники

ВСЕГО: Общая сумма задолженности собственников на 31.12.2025 – 2 110 960,72 руб .

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	Обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов	446 150,06
2	Обслуживание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования в т.ч. обслуживание ОДПУ	673 592,69
3	Услуги аварийно-диспетчерской службы	102 212,16
4	Содержание и обслуживание лифтового оборудования	801 162,96
5	Обслуживание вентканалов и АПС	275 070,96
6	Обслуживание АЗУ (домофоны)	46 596,72
7	Услуги по дератизации и дезинсекции	15 031,20
8	Услуги МФЦ	37 964,39
9	Утилизация ртутносодержащих ламп	6 012,48

10	Уборка лестничных клеток (МОП)	592 830,48
11	Уборка придомовой территории	719 318,04
12	Услуги управления в т.ч. услуги МосОблЕИРЦ	1 130 045,62
13	ИТОГО затрат за 2025 год	4 845 987,76
14	ИТОГО оплачено собственниками за 2025 год	4 387 439,77
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2025 году	5 033 948,88

5. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества

№	Наименование	Примечания
п/п		
1.	Услуги по управлению домом:	
	включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:	условия выполнения
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в т.ч.:	в порядке, определяемом Управляющей организацией
	- определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий;	
	- заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;	
	- получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД;	

	-взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	
	Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей с условием размера комиссионного вознаграждения до % и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций (если такое условие согласовано в п.6.4.9. Договора)	или в порядке, определяемом Управляющей организацией, или по решению собственников указывается наименование платежного агента
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН
	Сбор информации о показаниях приборов учета	С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета.	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
	Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора
	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора
	Начисление и сбор платы за содержание, и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного	ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за отчетным
	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	по графику такого приема, приведенному в Приложении № 1 к Договору
	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору
	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан МФЦ

	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан МФЦ
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие - в момент обращения, остальное - в течение 2х рабочих дней с даты получения
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация - в момент обращения, проверка по обращению - в теч. 2х часов, или время, согласованное с потребителем
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	немедленно при обращении
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	1 квартал года следующего за отчетным
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
	Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном общим собранием
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение 2х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;
2.	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома	
2.1.	Санитарное содержание общего имущества дома, Санитарное содержание мест общего пользования	
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность
	Подметание лестничных площадок и маршей первого этажа с предварительным их увлажнением	Рабочие дни

	Подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа с предварительным их увлажнением (без коридорных холлов)	1 раз в неделю
	Подметание коридорных холлов выше первого этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в месяц
	Мытье лестничных площадок и маршей первого этажа	2 раза в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа (без коридорных холлов)	1 раз в неделю
	Мытье коридорных холлов выше первого этажа	2 раза в месяц
	Мытье пола кабины лифта	рабочие дни
	Протирка пыли с колпаков светильников (в подвалах, на чердаках и лестничных клетках)	2 раза в год
	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2 раза в год
	Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения	2 раза в год
	Влажная протирка почтовых ящиков (с мылом)	2 раза в год
	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с мылом)	
	Влажная протирка перил лестниц (с мылом)	
	Влажная протирка стен (с мылом)	
	Влажная протирка отопительных приборов (с мылом)	
	Обметание пыли с потолков	
	Протирка подоконников	
	Мытье окон	
	Дератизация и дезинсекция	1 раз в месяц
2.2.	Санитарное содержание придомовой территории	
	Содержание в зимний период :	
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность
	Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в день
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
	Удаление наледи	При образовании (критерии / требования к удалению)

		образующейся наледи)
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня
	Уборка контейнерных площадок	Рабочие дни
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	по мерс образования (указать требования к удалению образующимся сосулькам и снегу)
	Содержание в летний период :	
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность
	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	Рабочие дни
	Подметание территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня
	Уборка мусора с газонов	1 раз в двое суток
	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	Мытье урн	1 раз в месяц
	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
	Стрижка газонов	2 раза за сезон
	Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников.	1 раз за сезон
	Полив газонов	по мере необходимости
	Озеленение газонов, создание цветников	2 раза за сезон
2.3.	Содержание мусоропроводов	
	включает следующий перечень работ, услуг: содержание, мытье стволов мусоропроводов и мусорных камер, прочистка засоров, дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов и пр.	периодичность в соответствии с технологией работ, санитарными правилами и нормами
2.4.	Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора) (вывоз ТКО осуществляется ежедневно, КГО – по мере заполнения бункера)	
2.5.	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома	
	включает следующий перечень работ, услуг:	

	1. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома (Приложение № 4 к Договору) осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.	
	2. Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации;	
	3. При проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования:	
	- устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования;	
	- прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек;	
	- проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах;	
	- частичный ремонт кровли;	
	- проверка заземления оболочки электрокабля, замеры сопротивления изоляции проводов;	
	- осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.	
	4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:	

	- ремонт в местах общ.пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;	
	- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;	
	- замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;	
	- установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования;	
	- ремонт и прочистка вентиляционных каналов;	
	- ремонт труб наружного водостока;	
	- устранение причин подтапливания подвальных помещений;	
	-наладка автоматизированной системы регулирования ИТП	
	5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером.	
	6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:	
	- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;	
	- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогровов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;	
	- аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.	

6. 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

6.1. 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	<i>Отсутствуют</i>			

7. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период:

Расчеты и начисления по коммунальным услугам производятся на прямую через РСО.

8. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении ООО Управление Благоустройства Дмитрова со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора:

Сумма уплаченных штрафов в 2025 году:

<u>№</u>	<u>Дата</u>	<u>Сумма штрафа</u>	<u>Номер постановления</u>	<u>Организация выписавшая штраф</u>
<u>1</u>	<u>01.07.2025</u>	<u>70 000,00</u>	<u>Постановление №8/81/14Р от 01.07.2025</u>	<u>ГУСТ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</u>
<u>2</u>	<u>20.01.2025</u>	<u>15 000,00</u>	<u>Штраф по постановлению №8/2187/1Р от 20.01.2025</u>	<u>МИНЧИСТОТЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</u>
<u>3</u>	<u>18.09.2025</u>	<u>250 000,00</u>	<u>Штраф по постановлению №8/2080/8ЛК/ПР от 18.09.2025</u>	<u>МИНЧИСТОТЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</u>

9. Судебная работа:

- В 2025 году подано судебных приказов на сумму 4 321 599,15 руб.
- Взыскано за 2025 год – 580 837,87 руб.

Взыскание снизилось в связи с реорганизацией, требовалось заменить взыскателя по всем судебным приказам.

Отчет составлен: «09» февраля 2026 года.

Директор



Локоцков М.В.