

**ОТЧЕТ**  
**управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью**  
**«Управляющая компания «Кварталы Новой Риги»**  
**о выполненных за отчетный период работах (услугах)**  
**по договору управления многоквартирным домом,**  
**расположенным по адресу: г. Москва, ул. Твардовского, д. 12, корпус 2**

**1. Основная информация**

- 1.1. Отчетный период: 2020 год.  
 1.2. Управляющая организация: ООО «УК «Кварталы Новой Риги».  
 1.2.1. Лицензия на управление МКД № 077 001699.  
 1.3. Основания управления многоквартирным домом: Договор управления № УКНР-2019-05-07 от 27.05.2019 г.  
 1.4. Реквизиты договора управления: договор от «27» мая 2019 года № УКРН-2019-05-07  
 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. Москва, ул. Твардовского, д. 12, корп. 2 |
| 2  | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)  | НЕТ   |
| 3  | Серия, тип постройки   | ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ                              |
| 4  | Год постройки  | 2012 г.                                     |
| 5  | Количество этажей  | 23-24                                       |
| 6  | Количество квартир   | 440   |
| 7  | Площадь:   |   |
| 8  | а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками                                   | 44062,3 м <sup>2</sup>                      |
| 9  | б) жилых помещений (без учета балконов и лоджий)   | 29007 м <sup>2</sup>                        |
| 10 | в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)         | 5857 м <sup>2</sup>                         |
| 11 | г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 9 198 м <sup>2</sup>                        |

**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 в период 2019 г.  | 7 245 315,70  |
| Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД в период 2019 г. | 4 467 621,39  |
| Долг на начало периода 2020 г.  | 2 777 694,31  |
| Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД в период 2020 г.  | 21 861 254,81 |

|   |               |
|---|---------------|
| Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД с учетом прошлых периодов. | 21 951 381,34 |
| Поступило средств в 2020 г.   | 21 951 381,34 |
| Долг на конец периода 2020г.  | 2 687 567,78  |
| Процент оплаты от начисленной суммы и суммы долга прошлых периодов                  | 89%           |

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: не используется.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: нет.

3.4. Должники:

| № п/п | Помещения                    | Количество | Сумма долга  |
|-------|------------------------------|------------|--------------|
| 1     | Квартиры                     | 180        | 2 311 214,66 |
| 2     | Машиноместа                  | 230        | 292 227,16   |
| 3     | Коммерческие помещения       | 11         | 84 125,96    |
| 4     | Итого долг на конец периода: |            | 2 687 567,78 |

#### **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 жилых и нежилых помещений» за отчетный период:

| № п/п  | Затраты по статье  | Фактические, руб.   |             | Начислено по тарифу, руб. |
|--------|--|---|-------------|---------------------------|
| 1      | Санитарное содержание МОП (уборка общего имущества МКД, в том числе: холлов подъездов, лифтовых холлов, кабины лифта, паркинга, лестниц, отмостки вокруг дома)   | 2 333 606,33  |             | 2 270 949,60              |
| 2      | Обслуживание мусоропроводов  | 266 680,32  |             | 266 680,32                |
| 3      | Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома (в том числе аварийно-диспетчерская служба)  | 4 390 022,00  |             | 4 504 397,28              |
|        |  | в т.ч ФОТ*...   | ...и налоги |                           |
|        | 3 790 658,00   | 565 164,00  |             |                           |
| 3.1.   | Расходные материалы и запасные части   | 218 614,50  |             |                           |
| 3.2.   | ТО инженерных систем   | 814 466,97  |             |                           |
|        |  | в т.ч. услуги по расчету сопротивления изоляции и расчет рисков путей эвакуации |             |                           |
|        |  | 290 000,00  | 300 000,00  |                           |
| 3.2.1. | ТО слаботочных систем и видеонаблюдения (входят следующие работы: обеспечение бесперебойной работы: домофонии (440 аб), диспетчеризация, видеонаблюдение МКД, ворота паркинга/шлагбаумы/вход/выход паркинг/выход на кровлю/спец помещения) | 1 106 891,00  |             |                           |
| 3.2.2. | ТО ДУ и ППА (входят следующие работы: осуществление регламентных работ по техническому обслуживанию и планово-предупредительному ремонту автоматических установок пожарной сигнализации)   | 696 882,92  |             |                           |
| 4      | Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов  | 1 140 770,00  |             |                           |
|        |  | в т.ч. запасные части   | 151 670,00  |                           |
| 5      | Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и отходов I-IV класса опасности   | 1 405 400,00  |             | 1 850 094,72              |
| 6      | Дератизация  | 34 375,82   |             | 20 834,40                 |
| 7      | Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома  | 418 970,30  |             | 2 145 943,20              |

|      |  |  |            |                  |            |
|------|--|--|------------|------------------|------------|
|      | Модернизация системы видеонаблюдения и охраны                        | 396 285,00   |            |                  |            |
| 8    | Услуги управления  | 2 867 795,11   |            |                  |            |
| 8.1. | в том числе:   | ФОТ**  | Налоги     |                  |            |
|      |  | 2 442 908,13   | 365 033,00 | 1 041 720,00     |            |
| 8.2. | Канцелярские принадлежности, компьютеры и т.д.                       | 157 292,06   |            |                  |            |
| 8.3. | Программы  | 104 112,00   |            |                  |            |
| 9    | Услуги консьерж сервиса  | жилые  | нежилые    | жилые            | нежилые    |
|      |  | 2 900 000,00   | 0          | 2 958 714,00     | 0          |
| 10   | Охрана прилегающей территории  |  |            | 2 715 055,20     | 164 801,52 |
| 11   | Охрана подземного паркинга   |  |            | 1 554 908,40     |            |
|      |  |  |            | Итого начислено: |            |
|      |  | 4 096 451,94   |            | 4 434 765,12     |            |
| 12   | <b>ИТОГО затрат за 2020 год</b>                                      | 23 348 616,27  |            | 22 035 895,44    |            |
| 13   | <b>Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2020 году</b> | 22 035 895,44 (с учетом льгот начислено 21 861 254,81) |            |                  |            |
| 14   | <b>Финансовый результат за 2020 год</b>                              |  |            | - 1 312 720,83   |            |

\* в штат сотрудников входят 7 человек: 4 техника, управляющий, инженер, специалист по работе с населением до 01.09.2020.

\*\* в штат сотрудников входят 3 человека: бухгалтер, ген. директор, зам. ген. директора.

#### **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                            | Наименование работ   | Срок               |
|----------------------------------|--|--------------------|
| <b>Пожарное оборудование</b>     |  |                    |
| 1                                | Проведение технического обслуживания щитов управления насосами и системой клапанов и трубопроводов насосной станции  | Выполнено          |
| 2                                | Произвести перезарядку огнетушителей на паркинге   | Выполнено          |
| 3                                | Произвести наладку системы газоанализа в паркинге  | Выполнено          |
| 4                                | Произвести перемотку пожарных рукавов  | Выполнено          |
| 5                                | Произвести доукомплектование пожарных шкафов рукавами.   | Выполнено          |
| 6                                | Провести сезонную проверку противопожарного водопровода  | Выполнено          |
| 7                                | Восстановить лакокрасочное покрытие трубопроводов системы спринклерной системы пожаротушения на паркинге.  | Не выполнено       |
| 8                                | Расчет пожарных рисков МКД   | Выполнено          |
| 9                                | Проведение работ по проверки работоспособности систем пожарной сигнализации МКД  | Выполнено          |
| <b>Видеонаблюдение и СКУД</b>    |  |                    |
| 10                               | Произвести замену видеокамер на территории и паркинге (из 25 штук произведена замена 9)  | Частично выполнено |
| 11                               | Реализация в мониторинговой комнате 4 кнопок – для открывания/закрывания обоих ворот и обоих шлагбаумов + интеркомов для связи с охраной от ворот и шлагбаумов | Выполнено          |
| <b>Водоснабжение и Отопление</b> |  |                    |
| 12                               | Провести промывку систем ХВС, ГВС и отопления  | Выполнено          |

|  |   |   |
|--|---|---|
| 13   | Произвести работы по замене запорной арматуры на стояках системы ГВС и ХВС  | Частично выполнено  |
| 14   | Произвести работы по очистке грязевых фильтров систем ХВС, ГВС и отопления  | Выполнено   |
| 15   | Провести работы по наладке автоматической системы передачи показаний водопотребления (АСКУВ)  | Не выполнено  |
| 16   | Произвести замену поврежденных участков трубопроводов ГВС и ХВС на паркинге   | Частично выполнено  |
| 17   | Восстановить функционирование системы автоматической промывки стволов мусоропроводов, установить отсутствующие агрегаты   | Не выполнено  |
| <b>ИТП</b>                                     |   |   |
| 18   | Протоколирование основных показаний (контроль за регулированием отпуска теплоты по утвержденному температурному графику, соблюдение температурного графика)   | Ежедневно   |
| 19   | Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка) и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию                                    | Выполнено   |
| 20   | Провести работы по очистке грязевых фильтров систем ГВС, ХВС и отопления  | Выполнено   |
| 21   | Провести работы по промывке теплообменников систем ГВС, ХВС, отопления и теплоснабжения вентиляции  | Выполнено   |
| 22   | Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем (манометров в количестве 116 штук, клапан запорно-регулирующий в количестве 2 шт.) | Выполнено (манометры заменены, клапан меняется во время отключения ГВС) |
| 23   | Провести поверку счетчиков в ИТП  | Выполнено   |
| 24   | Произвести замену запорной арматуры на ИТП  | Выполнено   |
| <b>Водоотведение и канализация</b>             |   |   |
| 25   | Проверка внутреннего водостока  | Выполнено   |
| 26   | Проверка исправности канализационных вытяжек  | Выполнено   |
| 27   | Ремонт повреждений водоотвода, воронок и пр.  | Не выполнено  |
| 28   | Осмотр, ремонт колодцев - по необходимости  | В течении года  |
| 29   | Произвести ремонт приводов затворных механизмов обратных клапанов канализации на подземном паркинге   | Частично произведено  |
| 30   | Произвести работы по очистке дренажных приемков и систем водоотведения паркинга.  | Выполнено   |
| <b>Системы приточной и вытяжной вентиляции</b> |   |   |
| 31   | Провести чистку фильтров на приточных установках  | Выполнено   |
| 32   | Ремонт/замена/чистка вытяжных решеток и их надежное крепление   | Частично выполнено  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| 33   | Устранение неплотности в вентиляционных каналах, шахтах   | В течении года   |
| 34   | Устранение засоров в каналах, по необходимости  | В течении года   |
| 35   | Устранение неисправностей в вытяжных шахтах, зонтах над шахтами   | Не выполнено   |
| <b>Вертикальный транспорт (лифты)</b>            |   |  |
| 36   | Замена освещения в лифтовых кабинах   | Постоянно (плановая замена выполнена)  |
| 37   | Проверка на предмет износа, повреждений, коррозии дверей, устройств коммутации, управления и контроля.  | В течении года   |
| 38   | Замена шкива натяжного устройства лифтов в 3 и 4 подъездах.   | Выполнено  |
| 39   | Замена ограничителя скорости на грузовом лифте 2, 4 подъезда.   | Выполнено  |
| 40   | Устранение шумов при движении кабины, открытии и закрытии дверей на этажах при остановке и шума от работы оборудования на техническом этаже   | Постоянно во время проведения технического обслуживания и регламентных работ |
| <b>Электроснабжение и освещение</b>              |   |  |
| 41   | Протяжка соединительных зажимов   | Выполнено  |
| 42   | Проверка состояния предохранительных разъединителей   | Выполнено  |
| 43   | Поверка перчаток д/э, ковров д/э, ботов д/э   | Выполнено  |
| 44   | Проверка функционирования электронных и электромагнитных устройств (таймеров, датчиков, реле, пускателей и т.д.), при необходимости регулировка, чистка   | Выполнено  |
| 45   | Устранение неисправностей светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания, ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД, ремонт светильников с заменой ламп накаливания, стартеров по необходимости) | По факту   |
| 46   | Замена ламп   | По факту   |
| 47   | Проверка работы аварийного освещения при отключении рабочего освещения, замена (при необходимости) ламп, стартеров, электронных ПРА, элементов питания  | Выполнено  |
| 48   | Измерения сопротивления изоляции кабелей силовых и осветительных электропроводок. Проверка наличия цепей между заземлителями и заземляемыми элементами (состояние заземляющей электропроводки)  | Выполнено  |
| 49   | Осуществление мероприятий по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, повышение сроков службы электрооборудования и электрических сетей   | В течении года   |
| <b>Благоустройство и общестроительные работы</b> |   |  |
| 50   | Замена потолков на входных группах подъездов  | Выполнено  |
| 51   | Произвести окраску стен паркинга многоквартирного дома. Проводить ремонт планируется в три этапа, первый этап покраска пандусов (въезд, выезд).   | Не выполнено   |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 52 | Замена входных дверей в подъездах  | Не выполнено                           |
| 53 | Провести работы по ремонту кровли в местах имеющих протечек около вентиляционных шахт и балконов последних этажей                  | Выполнено                              |
| 54 | Провести работы по ремонту трещин в перекрытии паркинга.   | Не выполнено                           |
| 55 | Восстановить отделку стен лестничных пролётов, ведущих на подземный паркинг  | Не выполнено                           |
| 56 | Восстановить окраску на потолках балконов-переходов между лифтовыми холлами и пожарными лестницами                                 | Не выполнено                           |
| 57 | Заменить уплотнительные резинки на дверях подъездов, балконов, лестниц и прилифтовых холлах  | Произведена частичная замена, в работе |
| 58 | Организовать и проконтролировать работы по нанесению разметки и установке знаков с нанесением спецсимволов на местах для инвалидов | Выполнено                              |

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

| № п/п | Вид коммунальной услуги                          | Поставщик                          | Начислено поставщиком УО (ХВ для ГВ+дельта)                     | Оплачено УО поставщику | Начислено собственникам (справочно по данным МФЦ)   | Оплачено собственниками с учетом начислений прошлых периодов (справочно по данным МФЦ) |
|-------|--|------------------------------------|---|------------------------|---|--|
| 1     | Холодное водоснабжение и водоотведение ХВ для ГВ | АО Мосводоканал                    | 669 187,65<br>(за январь-ноябрь 2020г – декабрь еще на расчете) | 316 135,65             | 853 163,90  | 1 194 862,09<br>(из них порядка 300г.р. за 2019 год)                                   |
| 2     | ГВС и отопление                                  | ПАО МОЭК (Филиал №11 Горэнергобыт) | 836 430,62  | 836 430,62             | 398 000,13<br>сделан перерасчет к.п. -312 593,81<br><b>Итого начислено в 2020г. 85 406,32</b> | 2 851 953,77 (из них порядка 2,5 млн.руб. за 2019 год)                                 |
| 3     | Электроэнергия                                   | АО Мосэнергосбыт                   | 4 691 539,81  | 4 625 002,39           | 2 431 655,02*   | 2 458 049,15   |

\* эл.энергия ОДН начисляется с сентября 2020г.

**7. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении ООО «УК «Кварталы Новой Риги» со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: НЕТ**

**8. Сведения об оплате электроэнергии потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме за 2020 г.**

|            | договор № 99220765<br>(ком.помещения) |            | договор № ТГ население<br>77504965 (гараж) |            | договор №ИКУ 98603565<br>(жилье) |            |
|------------|---------------------------------------|------------|--|------------|----------------------------------|------------|
|            | расход в Квт/ч                        | Сумма, руб | расход в Квт/ч                             | Сумма, руб | расход в Квт/ч                   | Сумма, руб |
| январь.20  | 779                                   | 4 307,46   | 63770                                      | 246 359,43 | 32933                            | 127 519,89 |
| февраль.20 | 1631                                  | 9 580,76   | 51836                                      | 201 234,30 | 53831                            | 204 400,23 |
| март.20    | 1883                                  | 10 580,81  | 50513                                      | 195 936,36 | 61536                            | 232 429,47 |

|        |       |            |        |              |        |              |
|--------|-------|------------|--------|--------------|--------|--------------|
| апр.20 | 2313  | 13 013,12  | 38521  | 158 744,85   | 52412  | 196 130,46   |
| май.20 | 3382  | 18 416,74  | 41916  | 156 097,20   | 59841  | 223 169,91   |
| июн.20 | 1797  | 10 203,43  | 40990  | 157 583,16   | 56044  | 211 306,32   |
| июл.20 | 1630  | 9 465,00   | 31855  | 139 714,99   | 47248  | 187 542,33   |
| авг.20 | 3851  | 23 016,58  | 31239  | 129 491,59   | 50106  | 198 994,68   |
| сен.20 | 598   | 3 718,62   | 33358  | 137 724,06   | 57687  | 226 803,06   |
| окт.20 | 1686  | 10 056,04  | 44028  | 179 031,89   | 53244  | 210 275,98   |
| ноя.20 | 2923  | 17 325,37  | 39771  | 157 713,34   | 51476  | 204 445,53   |
| дек.20 | 0     | 0,00       | 51940  | 218 018,35   | 61972  | 261 188,50   |
| Итого: | 22473 | 129 683,93 | 519737 | 2 077 649,52 | 638330 | 2 484 206,36 |

## **9. Состав и квалификация инженерного состава сотрудников УК**

Управляющий объектом – образование высшее, дополнительное профессиональное образование, квалификационный аттестат, выдаваемый по результатам квалификационного экзамена на знание требований законодательства РФ к осуществлению предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в городе Москве, опыт работы в ЖКХ более 10 лет, в том числе в контуре Правительства г. Москвы.

Инженер по эксплуатации – высшее образование, дополнительное профессиональное образование, дополнительная аттестация: Электробезопасность IV до 1000В; Теплоэнергоустановки управленческого персонала; ПТМ; Охране труда, опыт работы в эксплуатации более 8 лет на объектах Министерства обороны РФ.

Техник по эксплуатации - Среднее профессиональное образование – Электробезопасность IV до 1000В, Теплоэнергоустановки; опыт работы в ЖКХ более 9 лет, в том числе в компаниях, УК ПИК Комфорт, УК «Сервис - 24».

Техник по эксплуатации - Среднее профессиональное образование – дополнительная аттестация: Электробезопасность IV до 1000В, Теплоэнергоустановки; опыт работы в ЖКХ более 5 лет, в том числе в компаниях, УК ПИК Комфорт, УК «Сервис -24».

Техник по эксплуатации - Среднее профессиональное образование; дополнительная аттестация: Электробезопасность IV до 1000В, Теплоэнергоустановки; опыт работы в ЖКХ более 4 лет, в том числе в компаниях, УК ПИК Комфорт, УК «ВК Комфорт».

Техник по эксплуатации - Высшее образование (специалитет, магистратура); дополнительная аттестация: Электробезопасность IV до 1000В, Теплоэнергоустановки; опыт работы в эксплуатации более 7 лет, в том числе в компаниях, УК ПИК Комфорт, УК «Сервис -24».

Отчет составлен: «08» февраля 2021 года