

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: 12 месяцев 2021 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, корпус 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 ²
9	б) жилых помещений (без учета балконов и лоджий)	29007 м ²
10	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	5857 м ²
11	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	9 198 м ²

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 в 2020г. с учетом прошлых периодов.	21 951 381,34
Долг на начало периода 2021г.	2 687 567,78

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД в период 2021 г.	21 802 031,97
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД в период 2021г. с учетом прошлых периодов.	21 778 109,72
Поступило средств в период 2021 г.	21 778 109,72
Процент оплаты от начисленной суммы и суммы долга прошлых периодов	88%

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	128	2 371 409,57
2	Машиноместа	161	308 787,38
3	Коммерческие помещения	8	31 293,08
4	Итого долг на конец периода:		2 711 490,03

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)	2 300 160,00		2 270 040,54
2	Обслуживание мусоропроводов	266 573,57		266 573,57
3	Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома (в том числе аварийно-диспетчерская служба)	6 050 345,01		4 502 594,17
		в т.ч: ФОТ*...	...и налоги	
	2 548 309,75	1 029 413,84		
3.1.	Расходные материалы и запасные части	373 422,65		
3.2.	ТО инженерных систем	442 098,77		
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)	1 028 400,00		
3.2.2.	ТО ДУ и ППА (входят следующие работы: осуществление регламентных работ по техническому обслуживанию и планово-предупредительному ремонту автоматических установок пожарной сигнализации)	628 700,00		
4	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов	1 335 092,10		2 540 779,32

		в т.ч. запасные части	167 892,10	
5	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и отходов I-IV класса опасности	1 829 948,00		1 849 354,13
6	Дератизация	10 830,00		20 826,06
7	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в т.ч.:	1 983 828,72		2 145 084,18
	1) гидроизоляция паркинга и герметизация межпанельных швов;	337 899,00		
	2) приобретение и установка входных дверей;	395 655,00		
	3) расходные материалы: светильники (40 шт.), лампы (345 шт.), окон.ручки (30 шт.), трубы (67 м.), воронки, доводчики (27 шт.), запчасти для ремонта шлагбаума (стрела, опора, заглушки), загрузочные клапана (8 шт.), сгоны (154 шт.), манометры (30 шт.) и пр., плитка, керамогранит, плиточный клей, цемент и т.д.;	1 139 116,72		
4) обслуживание системы доступа на объект.	111 158,00			
8	Услуги управления	2 415 765,58		1 041 303,00
8.1.	в том числе:	ФОТ**	Налоги	
		1 497 202,20	687 630,30	
8.2.	Канцелярские принадлежности, компьютеры и т.д.	89 763,46		
8.3.	Программы	141 169,62		
9	Услуги консьерж сервиса	жилые	нежилые	жилые
		2 957 275,80		2 957 275,80
10	Охрана прилегающей территории			2 713 735,44
11	Охрана подземного паркинга			164 820,24
				1 554 908,40
		3 240 000,00		4 433 464,08
12	ИТОГО затрат за 2021 год	22 389 818,78		22 027 294,85
13	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году	22 027 294,85 (с учетом льгот начислено 21 802 031,97)		
14	Финансовый результат за 2021 год	-362 523,93		

* в штат сотрудников входят 6 человек: 4 техника, управляющий, инженер.

** 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
1	Произвести доукомплектование пожарных шкафов рукавами. Количество – 8 штук	Выполнено
2	Техническое обслуживание системы газоанализа в паркинге	Выполнено
3	Проведение работ по проверки работоспособности систем пожарной сигнализации МКД.	Выполнено

4	Проведение технического обслуживания щитов управления насосами и системой клапанов и трубопроводов насосной станции	Выполнено
5	Провести сезонную проверку противопожарного водопровода	Выполнено
6	Восстановить лакокрасочное покрытие трубопроводов спринклерной системы пожаротушения на паркинге (20 погонных метров)	Выполнено
7	Наладка режимов работы шлагбаумов	Выполнено
8	Проверка работоспособности и запуск системы АСКУВ	Вопрос не актуален. Так как дом находится на прямых договорах и нет подтверждения от МФЦ что они будут принимать данные показания к расчёту
9	Подготовить схему покрытия видеонаблюдением территории дома и паркинга. С учетом обеспечения 100% обзор камерами проезда вокруг дома по двору, входов/выходов в подъезды/паркинг и территории паркинга	Выполнено
10	Установить третий монитор в мониторинной	Выполнено
11	Замена 4-х кнопок выхода из подъездов	Выполнено
12	Произвести замену видеокамер на территории и паркинге в количестве 10 шт.	Выполнено
13	Провести промывку систем ХВС, ГВС и отопления	Произведена промывка на общедомовых лежаках систем ГВС и ХВС.
14	Произвести работы по замене сильфонных компенсаторов запорной арматуры на системах ГВС и ХВС. (3 компенсатора диам. 76. Фланцевые задвижки диам. 108 и 76 в количестве 8 шт.)	Частично выполнено. Аварийные участки заменены. Остальные работы перенесены в план 2022
15	Произвести замену поврежденных участков труб систем ГВС жилого дома и в паркинге (30 погонных метров)	Выполнено
16	Произвести промывку горизонтальных участков трубопроводов систем ГВС на паркинге с применением химии	Промывка выполнена водой без применения химии.
17	Провести работы по очистке грязевиков, фильтров входных систем ГВС, ХВС и отопления.	Выполнено
18	Провести работы по промывке теплообменников систем ГВС, ХВС, отопления	Выполнено
19	Провести поверку манометров, термометров (30 штук)	Выполнено
20	Доукомплектовать термометрами и манометрами оборудование в количестве 27 шт.	Выполнено
21	Провести техническое обслуживание циркуляционных насосов отопления I-II зоны (замена сальников и торцевых уплотнителей 4 штуки)	Выполнено
22	Заменить неисправные привода запорных клапанов (10 штук)	Выполнено
23	Произвести замену контрольно-запорной арматуры на ИТП (Клапана аварийного сброса давления 2 шт.)	Выполнено
24	Проверка внутреннего водостока ливневой канализации	Выполнено

25	Проверка исправности канализационных вытяжек, восстановить домовую канализацию 4 подъезда, 1 подъезда. (ремонт фановых труб)	Выполнено
26	Ремонт повреждений ливневой канализации, воронок и пр. на крыше в месте аварии	Выполнено
27	Ремонт ливневой канализации на тех.этаже в 1 и 3 подъездах, в месте аварии	Выполнено
28	Произвести работы по очистке дренажных приемков и систем водоотведения паркинга с восстановлением надёжности крепления решёток приемков.	Выполнено
29	Восстановить теплоизоляцию систем вентиляции и дымоудаления на паркинге (ориентировочно 20 м ²) на -1 этаже паркинга	Выполнено
30	Ремонт/замена/чистка вытяжных решеток и их надежное крепление (на этажах в подъездах МКД)	Выполнено
31	Замена вышедших из строя электроприводов заслонок в количестве 10 шт.	Выполнено
32	Устранение неисправностей в вытяжных шахтах. Зонтах над шахтами (2 зонта и 5 вентиляционных шахт)	Выполнено
33	Провести техническое освидетельствование лифтов	Выполнено
34	Завершить работы по устранению посторонних шумов при движении и остановке лифтовых кабин, открытии/закрытии дверей кабин лифтов	Не выполнено (перенос на 2022 г.)
35	Восстановить работу вентиляции в кабине лифтов и кнопок управления ими	Выполнено
36	Поверка перчаток д/э, ковров д/э, ботов д/э (электробезопасность)	Выполнено
37	Замена входных дверей в подъезды	Выполнено
38	Заменить потолочные плитки в местах протечек в приквартирных холлах и возле мусоропровода во всех подъездах (на первых этажах, 12 этаже и на этажах после протечек) Ориентированное количество замены 120 штук	Выполнено
39	Провести работы по ремонту локальных трещин в перекрытии паркинга в местах 379-380,217-218, 385-386, и около машиноместа 78.	Выполнено
40	Установка щеток у подъездов	Выполнено
41	Установки стопоров входных дверей.	Выполнено
42	Установки стопоров дверей с лестниц ведущих в паркинг (24 штуки)	Выполнено
43	Замена фасадных облицовочных плиток фасада дома и входных групп.	Выполнено
44	Произвести окраску тамбуров в подъездах входных групп. Замена доборов на входных группах.	Выполнено
45	Восстановить отделку стен лестничных пролётов, ведущих на	Не выполнено

	подземный паркинг (3 лестницы)	(перенос на 2022 г.)
46	Восстановить напольную плитку на входных группах и входах в коммерческие помещения	Выполнено
47	Восстановить окраску на потолках переходных балконов между лифтовыми холлами и пожарными лестницами (8 балконов)	Перенесено в план работ на 2022
48	Произвести окраску рампы в паркинг, полностью до оранжевой линии включительно (80 погонных метров), в том числе штукатурка и окраска мест инъекций в паркинге	Не выполнено (перенос на 2022 г.)
49	Локальный ремонт кровельного покрытия в местах видимых протечек (30 м ²)	Выполнено
50	Внесение в план придомовой территории мест для инвалидов	В план придомовой территории места внесены. Находится на согласовании в Мосгоргеотресте.
51	Переустановка знаков парковки для инвалидов совместно с ГБУ Жилищник	Выполнено
52	Подготовка финального проекта установки шлагбаума и согласование с городом	Выполнено
53	Проработка вопроса установки ограждения газона вдоль территории школы совместно с ГБУ Жилищник	ГБУ Жилищник изыскивает возможность приобретения материалов для установки забора
54	Проведение очередных общих собраний собственников и членов ТСН	Выполнено
55	Проработать вопрос передачи ИТП в МОЭК, анализ «+» и «-»	Не актуально. Передача не планируется. Выполнено
56	Проработать вопрос демонтажа знака «Парковка запрещена» во дворе МКД	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 УО собственникам (справочно по данным МФЦ)	Оплачено собственниками с учетом начислений прошлых периодов в УО (справочно по данным МФЦ)
1	Холодное водоснабжение и водоотведение ХВ для ГВ	АО Мосводоканал	1 030 381,06	1 030 381,06	854 761,20	859 240,58
2	ГВС и отопление	ПАО МОЭК (Филиал №11 Горэнеросбыт)	63 180,84	63 180,84	13 424,99	12 605,18
3	Электроэнергия	АО Мосэнергосбыт	4 819 983,99	4 819 983,99	4 399 040,14*	3 914 608,72

* эл.энергия ОДН.

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 2021 г.

	договор № 99220765 (ком.помещения)		договор № ТГ население 77504965 (гараж)		договор №ИКУ 98603565 (жилье)	
	расход в Квт/ч	Сумма, руб	расход в Квт/ч	Сумма, руб	расход в Квт/ч	Сумма, руб
январь.21	3 548	20 295,34	41 579	174 156,97	54 349	217 973,07
февраль.21	4 728	28 709,56	55 854	232 246,94	58 487	234 866,52
март.21	2 277	13 390,13	61 175	242 077,55	57 489	227 947,66
апрель.21	1 404	8 429,53	45 856	190 062,93	49 972	198 362,27
май.21	0	0,00	28 704	118 178,63	42 524	167 678,21
июнь.21	3 309	19 639,81	28 619	117 850,43	56 502	222 860,59
июль.21	220	1 329,55	20 205	87 626,93	41 195	171 248,57
август.21	5 074	31 319,81	29 926	130 659,04	57 035	237 350,14
сентябрь.21	4 192	26 851,92	38 387	165 386,37	49 305	207 716,44
октябрь.21	738	4 521,31	45 693	197 671,48	48 379	205 204,61
ноябрь.21	830	5 073,02	47 757	206 452,83	54 663	227 910,52
декабрь.21	3 712	21 877,74	47 599	206 715,84	56 863	249 711,73
Итого:	30 032	181 437,72	491 354	2 069 085,94	626 763	2 568 830,33

Убыток управляющей организации за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года по статье «Содержание и ремонт» составил –362 523,93 рублей.

Невыставленная сумма (убыток УК) за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года по электроэнергии – 420 943,85 рублей.

Отчет составлен: «31» марта 2022 года.