

**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 2022 год.
- 1.2. Управляющая организация: ООО «УК «Кварталы Новой Риги».
- 1.3. Лицензия на управление МКД № 077 001699.
- 1.4. Основания управления многоквартирным домом: Договор управления № УК/12-2/22 от 01.09.2022 г.
- 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»:

Долг на начало периода	2 711 490,03
Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД в период 2022 г.	21 802 031,97
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД в 2022г. с учетом прошлых периодов.	21 778 409,72
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	128	1 795 683,15
2	Машиноместа	161	919 323,75
3	Коммерческие помещения	8	92 841,49
4	Итого долг на конец периода перед УО по статье «Содержание и ремонт жилых и нежилых помещений»:		2 807 848,39

**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.
		По договору с подрядчиком	Закупка мусорных контейнеров, обслуживание мусоропроводов	
1	Санитарное содержание МОП (уборка общего имущества МКД, в том числе: холлов подъездов, лифтовых холлов, кабины лифта, паркинга, лестниц, отмостки вокруг дома, мусоропроводов и контейнерной площадки)	2 240 160,00	260 000,00	2 611 444,97
3	Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома (в том числе аварийно-диспетчерская служба)	5 959 788,52		6 276 360,89
		в т.ч: ФОТ*...	...и налоги	
		2 403 576,00	457 824,0	
3.1.	ТО инженерных систем, расходные материалы, запасные части	1 012 758,52 (в том числе лампы 330 800,00 тыс. руб., замена труб 193 000,00 тыс. руб., замена насоса 62 852,00 тыс. руб., а также все расходные материалы: шаровые краны, инструменты для ТО, расходники)		
3.2	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)	1 164 440,00		
3.3	ТО ДУ и ППА (входят следующие работы: осуществление регламентных работ по техническому обслуживанию и планово-предупредительному ремонту автоматических установок пожарной сигнализации)	600 000,00		
3.4	Обслуживание и ремонт ИТП (замена компенсаторов, задвижки 2 шт., клапана 2 шт., КЗР 1 шт., манометры, сварочные работы на трубопроводах ГВС в паркинге)	321 190		
4	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов, в т. ч. ежегодное освидетельствование, страховка.	1 945 408,75		2 540 640,24
		в т.ч. запасные части	537 088,75	
5	Дератизация	20 824,92		20 824,92

6	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	<b>1 827 453,00</b> (в том числе герметизация швов паркинга 1 158 643, 00 тыс. руб., замена труб/сварщик 407 960 тыс. руб., краска 85 725,00 тыс. руб., гидроизоляция примыкания балкона верхнего этажа 89 804,00 тыс. руб.)		<b>2 144 966,76</b>	
7	Услуги управления	<b>3 774 815,21</b>		<b>1 041 246,00</b>	
7.1.	в том числе:				
		ФОТ**	Налоги		
		2 455 554,53	456 846,08		
7.2.	Канцелярские принадлежности, расходы на офис	103 151,00			
7.3.	Аренда офиса	356 940,00			
7.4.	Расчётное кассовое обслуживание МФЦ	220 260,00			
7.5.	Программное обеспечение	182 063,60			
8	Услуги консьерж сервиса	жилые	нежилые	жилые	нежилые
		<b>2 957 082,00</b>		<b>2 957 082,00</b>	0
9	Охрана прилегающей территории			2 713 557,60	164 820,24
10	Охрана подземного паркинга			1 554 908,4	
				Итого начислено:	
		<b>3 240 000,00</b>		<b>4 433 286,24</b>	
12	<b>ИТОГО за 2022 год</b>	22 225 451,63		22 025 852,02	
14	<b>Финансовый результат по статье «Содержание и текущий ремонт» за 2022 год (без учета задолженностей по оплате)</b>	<b>-199 599,61</b>			

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

\*\* в штат сотрудников входят 4 человека: бухгалтер, ген. директор, зам. ген. директора, юрист.

#### **5. 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 (по данным МФЦ)	Оплачено собственниками с учетом начислений прошлых периодов в УО (по данным МФЦ)	Долг собственников перед УО (в том числе за прошлые периоды)
1	Холодное водоснабжение и водоотведение ХВ для ГВ	АО Мосводоканал	1 200 551,15	Оплаты через МФЦ	1 200 551,15	827 119,36	373 431,79
2	Электроэнергия	АО Мосэнергосбыт	5 116 710,64	5 116 710,64	4 585 313,39	4 047 980,80	1 531 319,65

\* эл.энергия ОДН.

#### **7. Сведения об оплате электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме за 2022 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
янв.22	0	0	47 230	205 066,57	48 728	208 243,85
фев.22	2 480	15 380,92	59 736	260 233,57	59 505	253 559,38
мар.22	1 992	11 678,26	41 348	178 850,91	49 490	208 026,06
апр.22	2 019	12 124,63	41 035	179 391,29	48 426	203 662,64
май.22	3 567	19 933,86	39 123	168 281,09	45 622	191 064,80
июн.22	2 208	12 996,37	28 388	124 268,64	51 814	216 373,65
июл.22	0	0	21 764	100 260,08	43 621	192 459,21
авг.22	3 611	22 465,48	24 561	113 526,73	46 824	206 779,42
сен.22	4 808	31 299,32	29 668	137 063,63	47 184	210 516,58
окт.22	0	0	42 229	193 560,24	47 661	213 417,38
ноя.22	0	0	48 621	223 466,93	52 623	237 898,49
дек.22	1 774	10 968,13	75 523	392 631,27	66 655	361 261,26
<b>Итого:</b>	<b>22 459</b>	<b>136 846,97</b>	<b>499 226</b>	<b>2 276 600,95</b>	<b>608 153</b>	<b>2 703 262,72</b>

## **ИТОГО**

- Убыток управляющей организации за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года по статье «Содержание и ремонт» составил 199 599,61 рублей.
- Невыставленная сумма (убыток УК) за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года по электроэнергии: 531 397,25 рублей.
- Общий убыток УК (без учета задолженности): 730 996,86 рублей.
- Общий финансовый результат УК (с учетом задолженности): -5 433 596,69 рублей.

## **8. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период**

8.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Наименование работ	Ответственный	Срок	Отметка о выполнении
<b>1. Пожарное оборудование</b>				
<b>1 квартал</b>				
1.1	Перекатка пожарных рукавов паркинга и МКД	инженер	март	выполнено
1.2	Обновление знаков пожарной безопасности	инженер	март	выполнено
1.3	Комплексная проверка насосного оборудования паркинга и МКД	инженер	март	выполнено
<b>2 квартал</b>				
1.4	Комплексная проверка работоспособности систем пожарной безопасности МКД.	инженер	май	выполнено
1.5	Комплексная проверка работоспособности систем пожарной безопасности паркинга	инженер	июнь	выполнено
<b>3 квартал</b>				
1.6	Проверка оповещения паркинга	инженер	июль	выполнено
1.7	Проверка дренажных систем	инженер	июнь	выполнено
<b>2. Видеонаблюдение и СКУД.</b>				

1 квартал				
2.1	Замена кнопок на выход из паркинга и пожарной лестницы в количестве 8 штук.	инженер	март	выполнено
2.2	Ремонт и замена ранее установленных камер – 6 штук	инженер	март	выполнено
2 квартал				
2.3	Установка дополнительных камер на территории и детской площадке в количестве 4 шт.	инженер	май	Установлено 3 камеры
2.4	Установка дополнительных камер на паркинге – 4 штуки	инженер	июнь	выполнено
3 квартал				
2.5	Прокладка кабеля для монтажа видеодомофонов в подъездах	инженер	август	не выполнено дефицит бюджета
3. Водоснабжение и Отопление				
2 квартал				
3.1	Восстановление изоляции трубопроводов ГВС по паркингу	инженер	май	выполнено
3.2	Чистка фильтров в тех шкафах отопления.	инженер	май-июнь	выполнено
3.3	Чистка и замена уплотнительных прокладок на счетчиках теплоснабжения в этажных тех. шкафах.	инженер	май-июнь	Выполнено 3 подъезда, 4 подъезд перенесено на 2023 год
3 квартал				
3.4	Провести промывку теплообменников теплоснабжения	инженер	июль	выполнено
3.5	Замена дисковых запорных задвижек на шаровые в количестве 3-х штук.	инженер	июль	выполнено
3.6	Ремонт сгонов и кранов в паркинге и тех. этаже	инженер	июль	выполнено
3.7	Замена поврежденных участков трубопроводов в паркинге в количестве 40 метров.	инженер	август	выполнено
3.8	Произвести промывку горизонтальных участков (химией) и стояков (водой) систем ГВС	инженер	август	выполнено
3.9	Провести гидравлические испытания системы ГВС	инженер	август	выполнено
4. ИТП				
1 квартал				
4.1	Ремонт циркуляционного насоса ГВС 1 зоны	инженер	март	выполнено
3 квартал				
4.2	Восстановление системы автоматической подкачки теплоснабжения 1 и 2 зоны.	инженер	июль	выполнено
4.3	Ремонт задвижки на теплообменнике отопления 1 зоны	инженер	июль	выполнено
4.4	Промывка теплообменников ГВС	инженер	август	выполнено
4.5	Провести промывку грязевиков, фильтров систем ГВС И ХВС	инженер	август	выполнено
4.6	Поверка манометров и термометров	инженер	июль	выполнено
5. Водоотведение и канализация				
1 квартал				
5.1	Установка греющего кабеля в систему ливневой канализации 3 подъезда.	инженер	март	выполнено

5.2	Установка водоотводящих лотков над подъездами МКД	инженер	март-апрель	выполнено
5.3	Проверка ревизий общедомовой канализации и их очистка по необходимости.	инженер	март-апрель	выполнено
5.4	Прочистка горизонтальных трубопроводов системы канализации	инженер	апрель	выполнено
<b>3 квартал</b>				
5.5	Произвести ревизию и при необходимости очистку трубопроводов дренажной системы	инженер	июнь	выполнено
5.6	Произвести работы по очистке дренажных прямков и систем водоотведения паркинга.	инженер	июнь	выполнено
<i>6. Системы приточной и вытяжной вентиляции.</i>				
<b>2 квартал</b>				
6.1	Восстановить теплоизоляцию систем вентиляции	инженер	апрель	выполнено
6.2	Замена электроприводов на системах вытяжной вентиляции на техническом этаже в количестве 3 штуки.	инженер	май	выполнено
6.3	Ремонт и замена регулирующих заслонок на тех. этаже 5 штук	инженер	апрель	выполнено
<i>7. Вертикальный транспорт</i>				
<b>2 квартал</b>				
7.1	Завершить работы по устранению посторонних шумов при движении и остановке лифтовых кабин, открытии/закрытии дверей кабин лифтов	инженер	апрель-июнь	выполнено
<b>3 квартал</b>				
7.2	Провести техническое освидетельствование лифтов	инженер	июль	выполнено
<i>8. Электроснабжение и освещение</i>				
<b>2 квартал</b>				
8.1	Поверка перчаток д/э, ковров д/э, ботов д/э (электробезопасность)	инженер	март	выполнено
8.2	Чистка светильников в квартирных и лифтовых холлах.	инженер	апрель	выполнено
8.3	Протяжка шкафов ВРУ	инженер	апрель	выполнено
8.4	Провести электролабораторию ВРУ для получения технического отчета.	инженер	июнь	Действительно до 2023 г.
8.5	Замена светильников на пожарной лестниц на 6, 7, 8 этаже 2 подъезда	инженер	апрель	выполнено
<i>9. Благоустройство, общестроительные работы</i>				
<b>1 квартал</b>				
9.1	Провести ремонт трещин в паркинге и над машиноместами (мм 275, мм108, мм360, мм72, мм171-172, мм 9-10, мм12-13, мм 45, пожарная лестница выход на детскую площадку, вентиляционный короб около мм 184-185, 68, 79,187-188), 113-114	инженер	март	выполнено
9.2	Произвести замену доборов входных групп МКД в количестве 4 шт.	инженер	март	выполнено
<b>2 квартал</b>				
9.3	Ремонтные работы по ликвидации протечки через межэтажный пояс над 320 квартирой	инженер	апрель	выполнено

9.4	Демонтировать рамки в паркинге от системы заполнения паркинга (не введена в эксплуатацию и смонтирована в не полном объеме)	инженер	апрель	выполнено
9.5	Ремонт кровельного покрытия над лифтовыми шахтами, балкон 89 кв, возле кровельных воронок и в местах аварий.	инженер	май-июнь	выполнено
<b>3 квартал</b>				
9.6	Покраска переходных балконов в количестве 10 штук	инженер	июль	выполнено
9.7	Покраска стен на лестничных клетках в местах, где нарисованы рисунки (45м2) (1подъезд: 12 этаж; 2 подъезд: 3 этаж; 3 подъезд: 8 этаж, 3 этаж, 16, 9; 4 подъезд: 12 этаж, 18 этаж)	инженер	июль	выполнено
9.8	Качественный косметический ремонт входных групп (чтобы стены стали ровными, краска моющейся, все стыки и уголки плитки ровными и аккуратными, повреждения на потолках устранены).	инженер	май-июнь	перенесено на 2023 год (дефицит бюджета)
9.9	Восстановить систему автоматической прочистки стволов мусоропроводов количество 4 штуки.	инженер	сентябрь	не выполнено
<b>10. Работы проведение которых в 2022 году по текущему плану не укладываются в бюджет</b>				
10.1	Покраска всего паркинга до оранжевой линии и оранжевой линии включительно	инженер		выполнено
10.2	Замена светильников на светодиодные в паркинге и лифтовых квартирных холлах	инженер		
10.3	Обновление покрытия пола паркинга в обеих рампах и проезде от мойки до выездной рампы на верхнем уровне.	инженер		
10.4	Установка ограждения вдоль посаженных кустов	инженер		
10.5	Устранение царапин в кабинах лифтов (оклейка или же шлифование)	инженер		
10.6	Установка на въезде в паркинг дополнительного скоростного шлагбаума за воротами, препятствующего въезду автомобилей «паровозиком»	инженер		
10.7	Провести экспертизу влияния протечек на состояние фундамента и несущих конструкций	инженер		
10.8	Рассмотреть возможность замены магистральных участков труб (оцинкованных) системы ГВС на трубы из другого материала.	инженер		
<b>11. Организационные вопросы</b>				
11.1	Проработать вопрос о переносе контейнера для сбора КГО за дом с ГБУ Жилищник	управляющий	2 квартал	выполнено
11.2	Согласовать тип вьющихся растений вдоль забора с дорогой и их количество закупки в рамках субботника, закупить растения	управляющий	2 квартал	выполнено
11.3	Получить итоговые ответы от МФЦ и/или Мосводоканала о готовности или об отказе от приема показаний системы АСКУВ, в случае готовности – запуск системы АСКУВ	управляющий	2 квартал	
11.4	Получить от ГБУ Жилищник план благоустройства территории и уточнить принадлежность сооружений на данной территории для уточнения вопроса по остаткам забора	управляющий	2 квартал	ГБУ сносит и передает на склад УК для ремонтов

11.5	Уточнить у Регионального оператора по вывозу мусора вопрос установки новых ёмкостей для раздельного сбора вторичного сырья	управляющий	1 квартал	Выполнено установлено 2 контейнера для раздельного сбора мусора
<i>12. Не законченные работы плана 2021 года</i>				
12.1	Запустить систему мониторинга обходов для охраны (тестирование и предоставление отчета)	инженер	март	выполнено
12.2	Восстановить отделку стен лестничных пролётов, ведущих на подземный паркинг (7 лестниц)	инженер	март	Перенесено на 2023 год (дефицит бюджета)
12.3	Окраска мест инъектирования протечек на паркинге	инженер	март	выполнено
12.4	Замены сильфонных компенсаторов на паркинге (в том числе вместо установленных перемычек)	инженер	август	выполнено
12.5	Покраска короба ливневой канализации 3-го подъезда	инженер	март	выполнено
12.6	Закончить окраску рампы паркинга	инженер	март	выполнено

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

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». В штате УК -4 года.

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». В штате УК -4 года.

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». В штате УК -4 года.

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». В штате УК -4 года.

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. В штате УК -4 года.