



ТЕРРИТОРИЯ
РАЗУМА

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

г. Астрахань, ул. Набережная
Приволжского Затона 20 «В» пом. 4
+7 (961) 81-61-601
razum.life

Отчет управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме за 2020 год

Информация о деятельности управляющей организации Общество с ограниченной
ответственностью УК «Территория РАЗУМа»

за отчетный период с 01.01.2020 по 31.12.2020 по
управлению многоквартирным домом

по адресу: г. Астрахань, ул. Ген. Епишева, д. 1а

Раздел 1

1.1. Общие сведения об управляющей компании.

Место нахождения управляющей организации:

414014, гор. Астрахань, ул. Наб. Приволжского затона 20 «В», пом. 2, 1 эт.
ОГРН 1153015000918 ИНН/КПП 3015104897/301501001

Телефон клиентской службы: тел. 20-03-20, 29-39-09

Электронная почта: yk@razum.life

Сайт: <http://ykrazum.ru/>

Мобильное приложение: «Моя квартира»

Режим работы ООО УК «Территория РАЗУМа»:

с 9 – 18

с 12 – 13 обед

суббота, воскресенье – выходной день

Режим работы Аварийной службы:

тел. 20-03-20, 29-39-09

тел. 8 908-614-26-26 круглосуточно

1.2. Техническое состояние многоквартирного дома		
Наименование конструктивных элементов		Техническое состояние элементов общего имущества
Фундамент, цоколь	Монолитная железобетонная плита	хорошее
Стены	Монолитная железобетонная плита	хорошее
(наружные	Алюкобонд, газобетон	хорошее
внутренние)	Монолитная железобетонная плита,	хорошее
Крыльцо, лестницы	Плитка	хорошее
Балконы	Монолитная железобетонная плита	хорошее
Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	хорошее
Полы	Цементная стяжка, кафель	хорошее
Проёмы		хорошее
Окна (цокольный этаж-	стеклопакеты	хорошее
Двери	металлические	хорошее
Отделка		хорошее
Внутренняя	штукатурка, окраска	хорошее
Наружная	окраска фасада	хорошее
Внутридомовые инженерные системы и оборудование	Внутридомовые инженерные системы и оборудование	хорошее
Электроснабжение	Медные провода	хорошее
Холодное водоснабжение	Стальные, полипропилен	хорошее
Горячее водоснабжение	Стальные трубопроводы	хорошее
Водоотведение	Пластиковые трубы	хорошее
Отопление		хорошее
Прочие		-
Мусоропровод	Используется	хорошее
Лифт (2 шт)	есть	хорошее
Вентиляция	вентиляционные каналы	хорошее
Ливневая канализация	Стальные трубопроводы	хорошее

Раздел 2
Сведения о выполненных работах /оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

За период 2020 года в доме по ул. Ген. Епишева, д. 1а
были выполнены работы по
управлению и содержанию МКД в части:

2.1. Лифтовое оборудование

В процессе эксплуатации на данной системе происходили сбои, но они устранялись оперативно и в максимально сжатые сроки. За период эксплуатации были отремонтированы все лифты в механической части и произведены регламентированные работы, а также оперативно была приобретена и установлена плата управления дверным модулем на пассажирском лифте.

Регулярно проводится техническое обслуживание лифтов, выполняется страхование и техническое освидетельствование лифтов. В настоящее время лифты находятся в хорошем состоянии.

2.2. Прилегающая территория

Были проведены работы по поддержанию благоустройства, осуществлялись работы по озеленению: высажены дополнительные кустарники, проводилась обработка растений, обрезка и удобрение, регулярная стрижка газона.

Высажены многолетние и однолетние цветущие растения. Обновлялась отсыпка клумб. Регулярно производилась замена садовых светильников и ремонт системы автоматического полива.

Проводилось обновление парковочных зон.

Регулярно проводилась мойка тротуарной плитки и фасадной плитки на уровне 1-2 этажей.

Проведен ряд мероприятий для жителей во дворе ЖК: йога на траве, кино на траве, музыка во дворе, новогодние мероприятия.

2.3. Работа с собственниками

В процессе эксплуатации здания были организованы работы с собственниками на предмет отработки заявок, как посредством устного, письменного обращения, так и через сети интернет и мобильное приложение «Моя квартира».

Также организовалась централизованная подача заявок, по устранению застройщиком недостатков по внутренней части квартир и индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения в рамках гарантийных обязательств.

Принимались пожелания собственников о благоустройстве придомовой территории.

В течение всего года проводилась работа по формированию в суд документов для истребования задолженности за коммунальные и эксплуатационные услуги с собственников, которые не производят оплату.

Заявки от собственников	Выполнение заявок, переданных по каналам связи	
	заявки в письменном виде, поступившие в управляющую организацию	11
	заявки, переданные через диспетчерскую службу:	18
	в т.ч. по категориям:	
	начисления, оплаты за жилищно-коммунальные услуги, выгрузка сведений в отдел социальной защиты	
	взыскание задолженности	
	договор управления	
	вентиляция	
	санитарное содержание (уборка двора, подъезда, контейнерных площадок, дератизация)	1
	мобильное приложение (выдача логинов и паролей, помощь в регистрации в личном кабинете, оплата за ЖКУ через личный кабинет)	1
	заборы . калитки, ограждения, домофон	
	охрана	
	Перепланировка квартиры	
	Пожарная сигнализация	
	видеонаблюдение (доступ к камерам видеонаблюдения)	
	контрольный съем показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии. холодной, горячей воды, отопления	
	лифт	
	тв, интернет	
	оконные блоки, остекление балконов, регулировка окон, дверь	2
	кровля	
	асфальт дорога тротуар. парковка	
	выдача справок по начислениям, об отсутствии задолженности, о проживающих	
	консультация по общим вопросам	
	затоп	4
	Сантехника, полотенцесушитель, водоотведение	
	электроснабжение	1
	водоснабжение	2
	отопление	3
	шумоизоляция	
	фасад	
	заявки на дополнительные услуги	
	другое	3
		46

Раздел 3

3.1. Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период 2020 год

№	Сумма средств за отчетный период (руб.)	Содержание и текущий ремонт общедом. имущества, обслуживание ОПУ, ТО лифта, содержание мусоропровода	Аренда общего имущества	*Взнос на кап. ремонт
1	Задолженность за жилищные услуги за собственниками на 01.01.2020 г.	438 058,49 руб.	0	0
2	Начислено за жилищные услуги за 2020 г.	1 212 714,63 руб.	0	0
3	Оплачено собственниками за жилищные услуги	1 004 838,85 руб.	9 550 руб.	0
4	Задолженность за жилищно-коммунальные услуги за собственниками на 01.01.2021 г	542 191,23 руб.	0	0
5	Остаток/перерасход (-) средств на начало года	7 800 руб.		0
6	Оказано услуг/работ	1 627 204 руб.		0
7	Остаток/перерасход (-) средств на жилищные услуги на 01.01.2021 (п.5+п.3-п.6)	- 605 015,15 руб.		0

3.2. Сведения о начислении за коммунальные услуги

Услуга	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность перед РСО
Холодное водоснабжение и водоотведение	191 409,18 руб.	182 550,18 руб.	43 967 руб.
Электроснабжение	523 264,65 руб.	471 224,15 руб.	95 525 руб.
Вывоз ТБО	69 368,78 руб.	64 125,88 руб.	---- (оплачено ООО «Экоцентр» 596 820 руб.)

* в поле "Задолженность перед РСО" указана сумма с учетом начислений декабря 2019г, которая в январе 2020г. была оплачена как текущее начисления.

3.3. Сведения о начислении за услугу круглосуточной охраны

Услуга	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность перед ООО «Альянс»
Круглосуточная охрана	158 400 руб.	144 390,14 руб.	----

3.4. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления каждого жилого дома)

а)	Сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов) за 2020 год	По оплате (фактически полученным средствам)	Начисление (были бы получены доходы при 100% оплате)
		оплачено	начислено
	Оплата услуг собственниками по статье «Содержание и текущий ремонт» (руб.)	1 004 838,85 руб.	1 212 714,63 руб.
	Круглосуточная охрана (руб.)	144 390,14 руб.	158 400 руб.
	Вывоз ТБО (руб.)	64 125,88 руб.	69 368,78 руб.
	Итого получено в оплату жилищных услуг:	4 370 722 руб.	4 679 437 руб.
б)	сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов) за 2020 год		
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	60 000 руб.	
	Дезинсекция, дератизация	2 520 руб.	
	Обслуживание системы телеметрии	8 755 руб.	
	Техническое обслуживание лифта и подъемника	168 000 руб.	
	Обслуживание системы домофонии	11 000 руб.	
	Материалы и хозяйственный инвентарь (для работы основного персонала: тележки, короба для вывоза мусора, лопаты, метла, ведра, швабры, моющие средства, мешки для мусора и др.)	46 500 руб.	
	Текущий ремонт МКД, благоустройство дворовой территории	37 973 руб.	

Страхование лифта	600 руб.
Ежегодное тех. освидетельствование (диагностика) лифтов	6 910 руб.
Услуги спецтехники (Манипулятор)	250 373 руб.
Оплата труда специалистов, обслуживающего персонала (дворники, уборщики, разнорабочий), страховые взносы	688 800 руб.
Спецодежда	5 215 руб.
Расчетно-кассовое обслуживание банка	21 648 руб.
Судебные расходы и госпошлина	1 910 руб.
Накладные общехозяйственные расходы: оплата труда АУП, страховые взносы с ФОТ АУП, ежегодное обучение специалистов, содержание офиса, охрана офиса, амортизация, транспортные расходы, канцтовары, материалы, услуги связи (телефон, интернет), почтовые, лицензии на программы, ГИС ЖКХ, обслуживание сайта, домен для сайта, обслуживание вычислительной техники, спецоценка рабочих мест)	300 000 руб.
Налог при УСН	17 000 руб.
Общая стоимость предоставленных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД	1 627 204 руб.

Исполнительный директор

ООО УК «Территория РАЗУМ»



Л.С. Харитоновна