

**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. Наб. Приволжского Затона 20 «Г»

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

п/п	Наименование конструктивных элементов		Техническое состояние элементов общего имущества
1	Фундамент, цоколь	Монолитная железобетонная плита	хорошее
2	Стены	Монолитная железобетонная плита	хорошее
3	(наружные	Кирпичные, газобетон	хорошее
4	внутренние)	Монолитная железобетонная плита,	хорошее
5	Крыльцо, лестницы	Кафель	хорошее
6	Балконы	Монолитная железобетонная плита	хорошее
7	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	хорошее
8	Крыша, кровля	Мягкая наплавляемая	хорошее
8.1.	Полы	Цементная стяжка, кафель	хорошее
8.2.	Проёмы		хорошее
9	Окна	Стеклопакеты	хорошее
9.1.	Двери	ПВХ, алюминий	хорошее
9.2.	Отделка		хорошее
10	Внутренняя	штукатурка, окраска	хорошее
10.1.	Наружная	Кирпич, керамогранит	хорошее
10.2.	Внутридомовые инженерные системы и оборудование	Внутридомовые инженерные системы и оборудование	хорошее
10.3.	Электроснабжение	Медные провода	хорошее
10.4.	Холодное водоснабжение	Стальные, полипропилен	хорошее
11	Водоотведение	Пластиковые трубы	хорошее
11.1.	Отопление	Индивидуальное	
11.2.	Прочие		-
11.3.	Мусоропровод	Нет (не используется)	хорошее
11.4.	Лифт (6 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. Наб. приволжского Затона 20 Г
были выполнены работы по
управлению и содержанию МКД в части:

2.1. Лифтовое оборудование, система обеспечения пожарной безопасности

В процессе эксплуатации 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: произведена замена кнопки вызова (2 подъезд), заменены аккумуляторы аварийной остановки.

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

Регулярно проводилось обслуживание системы противопожарной безопасности.

2.2. Прилегающая территория

Были проведены работы по поддержанию благоустройства дворовой части, 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. В рамках гарантийных обязательств Застройщика произведена замена резинового покрытия на детской площадке.

Регулярно производилась замена садовых светильников и ремонт системы автоматического полива.

Также осуществлена и проведена работа по устранению нарушений в работе въездных ворот - произведена замена привода.

Проводилось обновление парковочных зон, пешеходных переходов.

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.

В рамках гарантийных обязательств Застройщика произведены ремонтные работы в холлах и колясочных: произвели укладку покрытия на стены в холле первого этажа, заменили светильники. Произведена замена кнопок вызова домофона.

Регулярно проводился текущий ремонт холлов, замена светильников, доводчиков, регулировка дверей на переходных балконах и многое другое.

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».

В процессе ответов и обработки заявок устранялись недостатки, относящиеся к категории застройщика путем ведения взаимодействия с ним.

Также организовалась централизованная подача заявок, по устранению застройщиком недостатков по внутренней части квартир.

Принимались пожелания собственников о благоустройстве придомовой территории, что доводилось до застройщика, например: выполнение нескользкого

покрытия по всей проходной площади крыльца (в 2021-ом году данная работа будет продолжена).

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	121
	заявки, переданные через диспетчерскую службу:	173
	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)	6
	мобильное приложение (выдача логинов и паролей, помощь в регистрации в личном кабинете, оплата за ЖКУ через личный кабинет)	
	заборы . калитки, ограждения, домофон	
	охрана	6
	перепланировка квартиры	
	пожарная сигнализация	
	видеонаблюдение (доступ к камерам видеонаблюдения)	6
	контрольный съем показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии. холодной, горячей воды, отопления	1
	лифт	17
	тв, интернет	
	оконные блоки, остекление балконов, регулировка окон, дверь	65
	кровля	2
	асфальт дорога тротуар. парковка	1
	выдача справок по начислениям, об отсутствии задолженности, о проживающих	
	консультация по общим вопросам	
	затоп	9
	сантехника, полотенцесушитель, водоотведение	1
	электроснабжение	16
	водоснабжение	11
	отопление	3
	шумоизоляция	
	фасад	1
	заявки на дополнительные услуги	
	другое	
		294

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	Аренда общего имущества (провайдеры)	*Взнос на кап. ремонт
1	Задолженность за жилищные услуги за собственниками на 01.01.2020 г.	654 392,73 руб.	0	0
2	Начислено за жилищные услуги за 2020 г.	3 254 142 руб.	0	0
3	Оплачено собственниками за жилищные услуги	2 930 797,1 руб.	23 800 руб.	0
4	Задолженность за жилищно-коммунальные услуги за собственниками на 01.01.2021 г	706 691,83 руб.	0	0
5	Остаток/перерасход (-) средств на начало года	22 800 руб.		0
6	Оказано услуг/работ	4 195 006 руб.		0
7	Остаток/перерасход (-) средств на жилищные услуги на 01.01.2021 (п.5+п.3-п.6)	- 1 217 608,90 руб.		0

3.2. Сведения о начисление за коммунальные услуги

Услуга	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность перед РСО(вкл. пред. периоды)
Холодное водоснабжение и водоотведение	896 104,35 руб.	878 698,41 руб.	172 042 руб.
Электроснабжение	2 156 656,34 руб.	2 030 964,64 руб.	373 787 руб.
Вывоз ТБО	350 235,39руб.	291 936,02 руб.	30 155 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 начисление за услугу круглосуточной охраны

Услуга	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность перед ООО «Безопасный город»
Круглосуточная охрана	432 000 руб.	421 366,39 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.)	2 930 797,1 руб.	3 254 142 руб.
	Поступления от аренды общего имущества	23 800 руб.	23 800 руб.
	Итого получено в оплату жилищных услуг:	2 954 597,71 руб.	3 277 942 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	96 000 руб.	
	Дезинсекция, дератизация	6 078 руб.	
	Обслуживание системы пожарной сигнализации	180 000 руб.	
	Обслуживание системы телеметрии	54 260 руб.	
	Техническое обслуживание лифта	449 280 руб.	
	Обслуживание системы домофонии	115 200 руб.	
	Обслуживание автоматических ворот	35 203 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.)	182 760 руб.
Текущий ремонт МКД, благоустройство дворовой территории	313 396 руб.
Страхование лифта	1 380 руб.
Ежегодное тех. освидетельствование (диагностика) лифтов	16 980 руб.
Услуги спецтехники (манипулятор)	245 412 руб.
Оплата труда специалистов, обслуживающего персонала (дворники, уборщики, разнорабочий), страховые взносы	1 070 856 руб.
Спецодежда	20 405 руб.
Расчетно-кассовое обслуживание банка	93 384 руб.
Судебные расходы и госпошлина	7 469 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, приложение «Моя квартира», домен для сайта, обслуживание вычислительной техники, спецценка рабочих мест)	1 241 628 руб.
Налог при УСН	65 315 руб.
Общая стоимость предоставленных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД	4 195 006 руб.

Исполнительный директор
ООО УК «Территория РАЗУМа»



Л.С. Харитоновна