Ежегодный отчет управляющей компании «Покровский» перед собственниками помещений в многоквартирном доме (собственники недвижимости) г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская 25/67 о выполнении договора управления за 2020 год за период: с 01.01.2020г. по 31.12.2020года.

ООО «Управляющая компания «Покровский» ИНН– 6163085146 , ОГРН – 1076163006545
Место нахождения управляющей организации: г. Ростов-на-Дону ул. Суворова,91 оф.03 сек.В

Директор – Беспалов Федор Сергеевич

Дата составления : «11» марта 2021 года.

Контактное лицо: зам. директора Рябоконь Ольга Александровна.
Телефон: 8-863- 210-51-11, Факс: 8-863-210-30-56
адрес электронной почты: uk_pokrovskij@ mail.ru

Раздел I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская 25/67.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____.
3. Серия, тип постройки _____.
4. Год постройки ___2008_год_____.
5. Степень износа по данным государственного технического учета ____-_____.
6. Степень фактического износа _8%_____.
7. Год последнего комплексного капитального ремонта - не подошли сроки.
8. Год последнего. частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта) ____нет_____.
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и/или подлежащим сносу ____нет_____.
10. Количество этажей _____17-13_____.
11. Наличие подвала ___нет_____ кв. м.
Имеется подземная авто стоянка _1898,90_____ кв.м.
12. Наличие цокольного этажа ___да_____ (да, нет).
13. Количество квартир ____115_____ шт.
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (офисы, подземная автостоянка) **7**_____ шт.
15. Строительный объем - __68079,00_____ куб. м.
16. Площадь:
а) жилых помещений (общая площадь квартир) -11929,4_____кв. м;
б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) _____- 1056,90_____ кв. м;
в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.) _____2026,1_____ кв. м.
17. Площадь лестниц, включая коридоры __1792,6_____ кв. м.
18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины) ___1792,6_____ кв. м.
19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) _____233,5_____ кв. м.
20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома -__2496,00_____кв. м. в.ч. застроенная -___1367,00 кв.м.
21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) **61:44:0040303:37.**

Раздел II. Техническое состояние многоквартирного дома

№	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, отделка и пр.)	Техническое состояние	% износа
1	Фундамент, цоколь	Монолитная ж/бетонная плита	хорошее	
2	Наружные стены	Фибропеноблоки, кирпич	Удовлетворительное,	

3	Внутренние стены	Кирпич, частично бетон		
4	Крыльцо, лестница	ж/бетонные		
5	Балконы	нет		
	лоджии	ж/бетонные		
6	Перекрытия	ж/бетонное		
7	Крыша, кровля	рулонная	Требует точечного ремонта	
8	Полы	Цементно-песчаные, кафельная плитка		
9	Проемы	-		
10	Окна	Металлопластиковые- 16		
11	Двери	Металлические- 44 шт. Металлопластиковые-73 шт		
12	Отделка внутренняя	оштукатурено		
13	Отделка наружная	Кирпич облицовочный	После проведения работ по укреплению кирпичной кладки, места разрушения на верхнем ярусе, облицовочного слоя кирпича значительно уменьшены.	
13 а	Собственники жилых помещений не использующие свое имущество, не проводят работ по поддержанию собственного имущества в исправном состоянии. В результате халатного отношения к собственному имуществу имеются очаги разрушения облицовочного кирпича вдоль оконных откосов, отливов.			
14	Холодное водоснабжение	Городская сеть	нормальное	
15	Горячее водоснабжение	ТЭЦ	нормальное	
16	Отопление	ТЭЦ	нормальное	
17	Водоотведение	Городская сеть	нормальное	
18	Газоснабжение	нет	нет	
19	Электроснабжение	Городская сеть	нормальное	
20	Мусоропровод	Есть (2единицы.)	Не работает	
21	Лифты	есть		
	пассажирские	2		
	грузопассажирские	2		
22	Вентиляция	Внутренняя, приточно-вытяжная	нормальное	
23	Иные элементы (при наличии)			

Раздел III. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

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

№	Сумма средств за отчетный период (руб.)	содержание и ремонт ОДИ (услуги УК)	Отопление	Холодное водоснабжение	Горячее водоснабжение	Водоотведение	Электроэнерогия	Др.услу-ги ТКО лифты охрана и прочие выполняемые в рамках договора	**Всего**
1	Задолженность на 01.01. 20 года								**1354108,58**

2	Начислено за 2020 г.	2621117,10	2007400,00	305245,00	500317,00	317146,00	1517031,00	1837311,88	9105566,98
3	Оплачено в 2020 г. собственниками								9063031,00
4	Задолженность на конец 2020года								-1396644,56
5	Оказано услуг/работ	5570712,22	2007400,00	482609,00	597878,00	410017,00	1837738,00	2674744,52	12761064,74
6	Остаток на конец отчетного года. Прибыли (-) или не покрытого убытка (+)								**-5052142,32**

* приложение №1 расшифровка расходов на 03л.

Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора и срок его действия
1			
	Водоснабжение, водоотведение	АО «Ростовводоканал»	№ 11531 от 24.11.2008г.
	Теплоснабжение	ООО «Ростовские тепловые сети»	МКД переведён с 01.11.2020г. на прямые договора
	Энергоснабжение	ПАО «ТНС -энерго Ростов-на-Дону»	Договор поставки электроэнергии № 27 от 16.08.2008г.
	Вывоз ТКО	ГК «Чистый город»	Договор от 01.01.2019г

2. Сведения о расторгнутых за отчетный период договорах управления с указанием причины расторжения: по дому Пушкинская 25/67

№ п/п	Реквизиты договора	Дата расторжения	Основание расторжения
1	ООО «Ростовские тепловые сети» № 1582 от 16.11.2011г.	01.11.2020 года	Переход на прямые договора

3. Сведения о предпринятых за отчетный период мерах, направленных на снижение стоимости выполняемых работ/оказываемых услуг с указанием сведений о достигнутом эффекте: дом класс энергоэффективности -В

№ п/п	Наименование предпринятой меры	Средства, затраченные на мероприятия	Достигнутый эффект
-	-	-	-

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

№ п/п	Наименование работы / услуги	Средства, затраченные на мероприятия	Содержание мероприятия
-	-	-	-

5. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности многоквартирного дома: дом построен в 2008 году соответствует требования энергоэффективности класс - В

№ п/п	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия	Средства, затраченные на мероприятия	Достигнутый или прогнозируемый эффект
-		.		

6. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на подготовку общего имущества собственников помещений к сезонной эксплуатации:

№ п/п	Наименование мероприятия	Средства, затраченные на мероприятия	Содержание мероприятия
-	-	-	-
	Мероприятия выполнены в соответствии с требованиями законодательства и поставщика тепловой энергии, дом прошел проверку, о чем выдан акт готовности к приему теплоносителя Приборы учета также прошли очередную проверку, данные сверены с поставщиками коммунальных ресурсов.		

7. Сведения о проведенных управляющей организацией контрольных мероприятиях, осуществленных с целью проверки состояния общего имущества:

№ п/п	Вид проведенного контрольного мероприятия	Дата проведения	Итоги проведения контрольного мероприятия
-	Работы по проверки состояния обще домового имущества осуществляются в рамках законодательства, дополнительные осмотры осуществляются по мере необходимости.		

8. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку: установлены.

№ №	Ком. ресурс	Наименование	мощность	Размер коммуникации п.м. кол-во оборудования
1.	**Теплоэнергия (ТЭЦ)**	**Теплопункт**		
		Насос (марка) Grundfos TYP TPD32-120/2 AFA UPSD 40-60/2F1*230V UPS 25-40 180 220V Тепло-вычислитель ВКТ-7,04 тепловой энергии	 0,37кВт 0,28кВт 45Вт 1,34Гкал/ч.	 2 шт. 2 шт. 2 шт 1шт.
		Трубопровод (п. м)		1060 м.п.
		Радиаторы отопления МОП (шт)		34шт.
2.	**Электроснабжение**	**Щитовая**	**456,09 кВт**	
		В т.ч. Приборы учета М-230 ART-03 PQCSIGDN 2010г.в. №05387724 коэф. т.т. - 1000/5 №03384369 коэф. т.т. - 1000/5		 1 шт. 1 шт.
		Кабельная линия 0,4 кВт АВБб шв-1 4*150(п.м.)		450 м.п.
3	**Водоснабжение**	Трубопровод ГВС		1100,0 м.п.
		Трубопровод ХВС В т.ч. водомер ВСХН Д-50 мм		1090,0 м.п. 1 шт.
4	**Водоотведение**			640,0м.п.
5	**Водоотведение ливневая система**			250,0м.п.

10. Сведения о ведении и хранении технической документации на многоквартирный дом:

№ п/п	Наименование документа
-	Техническая документация по разделам: сформирована и хранится в архиве управляющей компании

11. Сведения о предоставлении собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов о деятельности управляющей организации:

№ п/п	Вид отчета	Дата составления	Способ предоставления собственникам	Дата предоставления

-	Типовая форма отчета в соответствии ЖК РФ и др. прав. актами	В течении первого квартала текущего года	Размещение на сайте управляющей компании, сайте ГИС ЖКХ, стендах в холлах входной группы	Не позднее 01 апреля

Раздел IV. Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период:

№ п/п	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (ст. КоАП РФ)	Мероприятия, направленные на устранение нарушения
-	-	нет	-

2. Сведения о заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме за отчетный период и принятых управляющей организацией мерах реагирования:

№ п/п	Вид	Дата поступления	Содержание	Принятые меры реагирования
-	-	-	-	-

За 2020 год, дополнительные работы выполненные в рамках действующего договора, не предусмотренные сметой к действующему договору:

1. Ремонтно-сварочные работы трубопроводов ГВС с заменой запорной арматуры, 2 –х компенсационных вставок на повысительном насосе. Ремонт регулятора давления.
2. Монтаж запорной арматуры Д-100 мм. в парковке (при входе в здание).Замена участков трубопровода Д-100 мм.
3. Установка шкафа управления насосами. Наладка работы насосного оборудования 2-го уровня для бесперебойной подачи ХВС.
4. Ремонтно-сварочные работы участков трубопроводов ГВС и ХВС с частичной заменой сгонов и кранов Д-32, 40 мм.
5. Демонтаж верхнего розлива трубопроводов ГВС и циркуляции с заменой металлических труб, испорченных коррозией на полипропиленовые с установкой новой запорной арматуры.
6. Проведены предупредительно-профилактические прочистки выпусков, трубопроводов канализационной системы.
7. ООО «Донтепломер» произвел работы по ежегодной поверки приборов УУТЭ , тепло-вычислителя ВКТ-7, пройден меж. поверочный срок до 2023 г.
8. Проведен частичный осмотр внутридомового оборудования в технологических нишах расположенных в жилых и нежилых помещениях находящихся в личной собственности. В некоторых квартирах, осмотр состояния общедомового имущества произвести не возможно, по следующим причинам:
- технологические ниши облицованы плиткой, нет доступа к осмотру, собственники отказываются предоставлять доступ.
- собственники сдают помещения в аренду, в доме не появляются, арендаторы в квартиру не пускают.
- собственники отсутствуют в городе, нет представителей, имущество не используется, доступ возможен только по решению суда.
9. Приобретение, замена и регулировка доводчиков и фурнитуры (дверные ,оконные ручки, петли, замки, «личинки»).

Директор ООО «УК «Покровский» **Беспалов Ф.С.**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Покровский» ОГРН 1076163025445 г. Ростов-на-Дону ИНН 6163085145 «Управляющая компания «Покровский»

Приложение№1 к отчету за 2020г.
по МКД ул.Пушкинская 25/67 г.Ростов-на-Дону

Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому по ул. Пушкинская 25/67 за 2020год.

	исполнитель	примечание	Начислено собственникам в соответствии с договором, сметой к договору в ценах и условиях **2011 года**	Привлечено дополнительно для исполнения работ по содержанию и ремонту в 2020г	Расходы связанные с исполнением договора	В т.ч. расходы понесенные управляющей компанией не предусмотренные сметой	Прибыль (-)/ убытки (+)	поступило средств от собственников	Задолженн.
Задолженность на 01.01.2020г.									**1 354 108,58**
ДОХОДЫ									
тех.обслуживание дома	ООО "УК "Покровский"		2 142 981,00						
Хозяйственное и тех.обслуживание парковки	ООО "УК "Покровский"		230 162,00						
тех. обслуживание офисов	ООО "УК "Покровский"		223 852,00						
содержание консъержей.	ООО "УК "Покровский"		973 439,00		1 780 867,52				
Итого по договору			**3 570 434,00**						
прочие начисления									
пени за просрочку платежей			5 879,00						
судебные издержки			18 242,00						
Итого			**3 594 555,00**						
Краткосрочный займ									
Расходы связанные с исполнением договора									
Обслуж узла учета тепл.энерг.	ООО "Донтепломер"	ежемес.1400			16 800,00				
Поверка приб. узла учета теп.эн.	ООО "Донтепломер"	1 раз а год			10 405,00				
Дезинфекция и профилактическая обработка помещений в период эпидемии коронавируса, дератизация.	ФБУ "Дезинфекция"				36 000,00				
Зарплата и налоги с ФОТ	служба консъержей		973 439,00		1 780 867,52	807 428,52			
Чистящ.средства для уборки	ИП Паршин				18 000,00				
Комиссионный сбор 2%	(2% от поступ.оплаты)				217 178,89				
Освидетельствование лифтов	ООО НИИЦЭЛ				14 000,00				
Страхование лифтов	ПАО "СК Энергогарант"	4 х 2375			9 500,00				
Ремонт лифтов	ООО "Идеал лифт"				81 942,00	81 942,00			
Технич.обслуж. насосов	ООО "Рико Сервис"	сервисное обслуживание			60 000,00				
Замена шкафа управления (13-и эт. секция)	ООО "Рико Сервис"				57 020,00	57 020,00			
телефон,диспетчериз.лифта	ООО "МТС"				7 354,00				

Замеры сопротивления изоляции		Выполняются после ремонтных работ на энергетическом оборудовании и после восстановления системы заземления			12 500,00	12 500,00			
Общехоз.расходы(накладные)	ООО "УК "Покровский"		1 683 102,11		2 061 376,59				
Материалы для текущего обслуживания и ремонта оборудования	разные				74 725,00				
Оборудование Компрессор FUBAG DC320-50	ООО "Все инструменты"	Замена на аналог проектного			14 353,00	14 353,00			
Электромонтажные работы	ИП Песоцкий	Монтажные работы по обустройству заземления электро щитов, металических труб и станин, в теп.пункте			39 720,00				
Ремонт теплового пункта 17 этаж секция	ИП Молочко	Средний ремонт насосной станции, системы отопления и ГВС, с последующей наладкой.			284 167,00	284 167,00			
Ремонт трубопровода насосной станции ХВС	ООО "Южмонтажкомплекс"	Замена вышедшего из строя трубопровода, насосной станции, системы ХВС.			56 317,00	56 317,00			
Ремонт трубопровода и замена холодного,горячего ициркуляционного трубопровода по тех этажу 17-эт.секции	ООО "Южмонтажкомплекс"	Замена вышедшего из строя трубопровода и запирающих устройств.			70 839,00	70 839,00			
Ремонт кровли,	ИП Губский				44 846,00	44 846,00			
ремонт ОДИ (ГВС) офисная часть имущества	ИП Окрачелидзе				18 768,00	18 768,00			
Текущий ремонт ворот	ИП Костромина				45 400,00				
Госпошлина, судебные издержки					18 242,00	18 242,00			
Итого			**3 594 555,00**		**5 050 321,00**	**1 466 422,52**	**-1 455 766,00**		
% % по займу (9,00% годовых за 2019-20 гг..)	Ремонт фасада	6 000 000,00	0,00		1 481 224,74	1 481 224,74	-1 481 224,74	В связи с недофинансированием привлекаются заемные средства	
Всего расходы			**3 594 555,00**		**6 531 545,74**	**2 947 647,26**	**-2 936 990,74**		
Прочие расходы на дополнительные услуги.									
автоматика ворот	ИП Кустков	ежем.4200	50 813,00		54 400,00		-3 587,00		
Пож. сигнал.(обслл.и ремонт)	ИП Конопля	ежем. 12500	147 540,98		150 000,00		-2 459,02		
Охранная сигнализация	ФГПУ "Охрана Дельта"	ежемес 7554	82 753,00		86 711,00		-3 958,00		
коллективные антенны	ИП Борванов	ежем.1000	0,00		12 000,00		-12 000,00		
Разметка проезжей части двора			0,00		8 000,00		-8 000,00		
итого			**281 106,98**		**311 111,00**		**-30 004,02**		

Коммунальные услуги			**Начисленно собственникам**		**Выставлено РСО по ОДПУ**				
ХВС	АО "Ростовводоканал"		305 245,00		482 609,00		-177 364,00		
ГВС	ООО "Ростовские теплосети"		500 317,00		597 878,00		-97 561,00		
водоотведение	АО "Ростовводоканал"		317 146,00		410 017,00		-92 871,00		
отопление	ООО "Ростовские теплосети"		2 007 400,00		2 007 400,00		0,00		
эл.энергия	ПАО "ТНС-энерго"		1 517 031,00		1 837 738,00		-320 707,00		
ТКО	ООО "Чистый город"		289 299,00		289 299,00		0,00		
лифты	ООО "ИдеалЛифт"		293 467,00		293 467,00		0,00		
Итого по коммунальным услугам			**5 229 905,00**		**5 918 408,00**		**-688 503,00**		
Всего расходов по управлению МКД			**9 105 566,98**		**12 761 064,74**		**3 655 497,76**	**9 063 031,00**	
Задолженность на 31.12.2020г.									**1 396 644,56**
Убыток при исполнении договора									**3 655 497,76**
Всего убыток управляющей организации , при исполнении договора									**5 052 142,32**

Директор **Беспалов Ф.С.**