

Типовая форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год

Информация о деятельности управляющей организации за отчетный период

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УСАДЬБА СУХАНОВО»

(полное фирменное наименование управляющей организации)

по управлению многоквартирным домом

Московская обл., Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Суханово, ЖК «Усадьба Суханово», д. 2

(указывается полный адрес дома)

за период: с **01.01.2019 г.** по **31.12.2019 г.**

Место нахождения управляющей организации: Московская обл., Ленинский городской округ, с/п Булатниковское, д. Суханово, ЖК «Усадьба Суханово», д.1, помещение 2
(фактический адрес (место нахождения управляющей организации))

Наименование должности руководителя управляющей организации: генеральный директор

Олег Васильевич Павлице

(Подпись, Ф.И.О., МП)



Дата: «26» сентя 2019 года.

Контактное лицо: экономист ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО» Логинова Евгения Юрьевна
(указывается должность, фамилия, имя, отчество контактного лица)

Телефон: 8-495-107-5145

Адрес электронной почты: info@usuhanovo.ru

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации: uk.usuhanovo.ru

Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве юридического лица / индивидуального предпринимателя: 1165003050827
(регистрационный номер, ОГРН)

Раздел I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Московская обл., Ленинский р-н, с/п Булатниковское, д. Суханово, ЖК «Усадьба Суханово», д. 2
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 50:21:0090212:12650
3. Серия, тип постройки: 0413-2-АР
4. Год постройки: 2016г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета 0%
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего комплексного капитального ремонта: _____
8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта): _____
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: отсутствует
10. Количество этажей: 5 (пять).
11. Наличие подвала: 908,9 кв. м
12. Наличие цокольного этажа: да/нет.
13. Количество квартир: 56 шт.
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 3 шт.
15. Строительный объем: 18 354 куб. м.
16. Площадь:
 - а) общая площадь здания (без учета лоджий, балконов, веранд и т.п.): 4 940,4 кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 3 288,5 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений): 300,6 кв. м
 - г) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.): 1 351,3 кв. м.
17. Площадь лестниц: 143,5 кв. м
18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины): 442,4 кв. м
19. Площадь других помещений общего имущества МКД (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.): 908,9 кв. м
20. Площадь земельного участка под строительство МКД: 2 720,65 кв. м.
21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 50:21:0090212:2215

Раздел II. Техническое состояние многоквартирного дома

Таблица 1

№	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, отделка и пр.)	Техническое состояние	% износа
1	Фундамент, цоколь	Монолитная железобетонная плита	удовлетворительное	0%
2	Наружные стены	пеноблоки, облицовочные кирпичом	удовлетворительное	0%
3	Внутренние стены		удовлетворительное	0%
4	Крыльцо, лестница		удовлетворительное	0%
5	Балконы		удовлетворительное	0%
6	Перекрытия	монолитное железобетонное	удовлетворительное	0%
7	Крыша, кровля	2-хслойная рулонная по бетонному основанию	удовлетворительное	0%
8	Полы	бетонные, в местах общего пользования - плитка	удовлетворительное	0%
9	Перегородки	Гипсобетонные, пазогребневые плиты	удовлетворительное	0%
10	Окна	2-хкамерные стеклопакеты	удовлетворительное	0%
11	Двери	металлические	удовлетворительное	0%
12	Отделка внутренняя	стены, потолки окрашены	удовлетворительное	0%
13	Отделка наружная	облицовка кирпичом	удовлетворительное	0%
14	Холодное водоснабжение	централизованное	удовлетворительное	0%
15	Горячее водоснабжение	централизованное	удовлетворительное	0%
16	Отопление	централизованное	удовлетворительное	0%
17	Водоотведение	центральная канализация	удовлетворительное	0%

18	Электроснабжение	электроплиты	удовлетворительное	0%
19	Лифт	пассажирский, в кол-ве 3 шт.	удовлетворительное	0%
20	Вентиляция		удовлетворительное	0%

Раздел III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД

В отчетный период за 2019 год в рамках Договора управления были проведены следующие работы:

Таблица 2

№ п/п	Дата выполнения	Содержание	Организация	Документ/основание
1	2	3	4	5
1	В течение года	Ежедневная уборка придомовой территории в соответствии с договором управления	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
2	В течение года	Уборка мест общего пользования (подъездов) в соответствии с договором управления	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
3	Круглосуточно	Аварийно-диспетчерское обслуживание	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
4	1 раз в месяц	Проведение осмотров, технического обслуживания лифтов	ООО "ЛИФТЕК"	Договор № К-3456/Л от 06.08.18 г.
5	Постоянно	Проведение аварийного обслуживания лифтов	ООО "ЛИФТЕК"	Договор № К-3456/Л от 06.08.18 г.
6	Октябрь 2019	Проведение оценки соответствия лифтов (техническое освидетельствование)	ООО Национальная лифтовая компания НЛК	Договор № 49-19 от 18.09.19 г.
7	Ежемесячно	Проведение дератизации помещений	ФГУП «Московский областной центр дезинфекции»	Договор №57 от 01.04.2018г.
8	Весенний осмотр/осенний осмотр	Обследование МОП, кровли, придомовой территории, подвала	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Акт осмотра
9	Мероприятия по подготовке к зиме	Промывка систем отопления, ревизия и замена запорной арматуры	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
10	Мероприятия по подготовке к зиме	Опрессовка системы отопления с оформлением паспорта готовности на МКД на 2018-2019 отопительные периоды	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
11	Ежемесячно	Снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
12	Ежемесячно	Техническое обслуживание АСКУЭ	ИП Петров А.А.	Договор 18-0.18 от 01.06.2018 г.
13	Ежемесячно	Работы по техническому обслуживанию систем автоматической пожарной сигнализации, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	ООО «Авантаж» ИП Акоев Л.С.	Договор № 01/2018-3 от 01.01.18 г. Договор № 22/2019 от 01.08.2019 г.
14	Октябрь 2019	Приобретение технической соли для обработки придомовой территории	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
15	Апрель 2019	Уборка территории ЖК с помощью специализированной техники	МБУ ДОРСЕРВИС	Договор № 13/19 от 10.04.19 г.
16	По мере необходимости	Замена эл. лампочек в местах общего пользования, ремонт или замена светильников	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления

17	По мере необходимости	Работы по взысканию задолженности	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
18	Весенний период	Покраска площадок для сбора мусора	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
19	В течение года	Оказание платных услуг	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Прейскурант платных услуг
20	По заявкам собственников, заключивших договор	Вывоз строительного мусора	ООО "ИНВЕСТ СЕРВИС"	Договор № 552 на вывоз мусора от 08.06.18г.
21	По мере необходимости	Устранение засоров канализации	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
22	Постоянно	Профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
23	Ежедневно	Услуги паспортного стола: прописка/выписка, справки	МБУ "МФЦ Ленинского района Московской области"	Договор на оказание услуг по ведению информационной базы по учету лиц, зарегистрированных в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО УК "УСАДЬБА СУХАНОВО" № 623 от 01.03.2018 г.
24	2019 г.	Закупка и установка насосов в подвальные помещения МКД	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор управления
25	Июнь 2019г.	Выполнение работ по герметизации подвала (в рамках текущего ремонта)	ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО»	Договор № 03/11ПР от 06.11.18 г (ИП Головин А.П.)

Раздел IV. Предоставление жилищно-коммунальных услуг

Одной из основных задач УК, как организации, является бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение).

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области,

Жилищные услуги - согласно Решения № 7/21 от 24.10.2018 г. Совета Депутатов Ленинского муниципального района Московской области.

Соответствующие документы представлены на официальном сайте УК.

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме.

Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.

Структура платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества МКД на 2019 г. представлена в табл.3

Отчет по начислениям и долгам за 2019 г. представлен в табл.4

Жилые дома с лифтом, без мусоропровода, с противопожарной системой

№ п/п	Виды услуг и работ по содержанию жилого помещения	Стоимость услуг (руб./мес. за 1 кв. м с НДС)
1	работы по управлению МКД	5,53
2	уборка придомовой территории	3,88
3	уборка лестничных клеток	4,69
4	аварийно-диспетчерская служба АДС	4,28
5	лифтовое обслуживание	5,36
6	обслуживание систем противопожарной автоматики	1,39
7	проведение работ по дератизации, дезинсекции	0,97
8	т/о конструктивных элементов	5,03
9	т/о и ремонт электрооборудования ОИ МКД	1,12
10	услуги МФЦ	0,33
11	текущий ремонт общего имущества МКД	1,50
12	вывоз ТКО	-
	ИТОГО	34,08

Таблица 4

Отчет по начислениям и долгам за 2019 г.

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2019	Начисление	Корректировка	Оплата	Конечное сальдо на 01.01.2020
Отопление	244 718,45	1 042 884,77	-518 486,83	672 350,39	96 766,00
Вывоз строительного мусора	205 440,12		-152 041,91	53 398,21	0,00
Содержание	256 976,52	1 485 410,67	-34 941,92	1 552 820,88	154 624,39
Водоотведение	23 609,45	283 974,13	-119 516,08	163 961,65	24 105,85
Электроэнергия	14 138,81	76 504,73		79 373,25	11 270,29
ХВС	17 056,76	185 401,16	-80 186,09	106 190,35	16 081,48
ГВС	40 199,87	451 925,78	-181 916,83	271 183,50	39 025,32
Госпошлина		692,98		20 606,17	-19 913,19
Платная услуга		14 560,00		14 560,00	0,00
Запирающее устройство	104,85			104,85	0,00
Антенна	-0,14			-0,14	0,00
ИТОГО	802 244,69	3 541 354,22	-1 087 089,66	2 934 549,11	321 960,14

За отчетный период выполнен перерасчет индивидуальных начислений по показаниям счетчика по услугам Водоснабжения и Водоотведения в размере 381,6 тыс. руб.

Корректировка по услуге Отопление за 2018 г. выполнена в отчетном году в размере -518,5 тыс. руб.

Задолженность собственников по оплате ЖКУ на 01 января 2020 г. перед УК составляет 322 тыс. руб.

Раздел V. Работы и услуги по текущему ремонту

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т. ч. профилактические мероприятия.

По состоянию на 01.01.2019 г. остаток денежных средств по Текущему ремонту составлял 64,6 тыс. руб.

По услуге Текущий ремонт начисления составили 64,7 тыс. руб., фактически оплачены – 68,3 тыс. руб.

В рамках текущего ремонта в июне 2019 г. были проведены работы по гидроизоляции подвальных (цокольных) помещений силами подрядной организации на сумму 135,7 тыс. руб. по договору № 03/11ПР от 06.11.18 г.

Задолженность собственников перед УК на 01.01.2020 г. составляет 6,4 тыс. руб.

Раздел VI. Работы по управлению МКД

Административная работа.

В рамках договора управления ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО» вела осуществление:
-контроля за исполнением договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями;

-выдачи Собственникам справок, выписок, копий финансово-лицевого счета;

-ежемесячное предоставление выгрузок в ОСЗН в рамках Соглашения № 190 об информационном взаимодействии от 03.09.2018г с Министерством социального развития Московской области для обеспечения возможности получения социальных льгот собственникам жилых помещений;

-интеграции данных с сайтом ЖКХ, с ГИС ЖКХ, ЕИАС и АИС ЖКХ;

-интеграции данных со сторонними системами, подготовка универсальных выгрузок данных (Сбербанк, ПочтаБанк);

-систематической работы по предоставлению информации в Администрацию Ленинского городского округа, путем передачи транспортных файлов, таблиц, пояснительных записок и информационных писем;

Информационная работа.

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ЖК «Усадьба Суханово». Регулярно на информационных досках, расположенных в холлах подъездов, а также входных группах вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности УК. Главным источником информирования собственников остается официальный сайт Управляющей компании «УСАДЬБА СУХАНОВО» www.usahanovo.ru, на котором размещается информация о текущей деятельности УК, отчетная информация о деятельности, законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

Работа с обращениями граждан

За отчетный период в ООО УК УСАДЬБА СУХАНОВО поступило:

1. В абонентский отдел 356 заявлений, из них 186 заявлений от собственников помещений ЖК «Усадьба Суханово», в т. ч. от собственников МКД № 2 в количестве 28 шт.;
2. В ОДС УК –794 заявки на выполнение работ, в т. ч. от собственников МКД № 2 в количестве 94 шт. Из них:
 - 2.1. Аварийные -4,
 - 2.2. Сантехнические работы-46,
 - 2.3. Работы электрика – 18,
 - 2.4. АХД – 3,
 - 2.5. Прочие – 16.
 - 2.6. Заявки, в количестве 7 шт. переданы в ООО «Декор» для исполнения в рамках гарантийных обязательств.
3. Через Единую систему приема и обработки сообщений МО «Добродел» в количестве 16 штук.
Все заявления и обращения собственников были отработаны в установленные законом сроки.

Раздел VII. Претензионно-исковая работа

Работа с должниками

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений. Работа с должниками велась по следующим направлениям:

Претензионная работа:

Направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия

Информационная работа:

Регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы

Проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга

Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ.

Начисление пени за просрочку платежей

Оповещение должников

Отчет и график по задолженности периодически размещается на информационных досках в холлах подъездов и на сайте УК. Текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату.

За 2019 г. было проведено 10 самостоятельных рейдов УО без РОВД и ФССП (по должникам, проживающим в МКД), результат выходов по взысканию задолженности составил 2,5 млн. руб.

Обращение в судебные инстанции

За отчетный период были направлены в суд материалы по долгам населения в количестве 54 шт. на общую сумму 1,8 млн. руб.

Направлены исполнительные листы в ФССП на сумму 1,49 млн. руб., взыскано 1,12 млн. руб. по ИД по решению судебного органа.

Раздел VIII. Проверка контролирующих органов

В отчетном периоде ГУ ГЖИ МО территориальное отделение №10 не проводились документарные проверки ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО».

Были отработаны заявки от собственников в количестве 14-ти шт., поступившие в ЕДС района.

Раздел IX. Дополнительные работы

В отчетный период силами и за счет собственных средств ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО» были организованы:

1. установка елки и Снеговика с подсветкой к Новому году,
2. оказание услуг по техническому обслуживанию и ремонту фонтана в летний период.

Кроме того, ООО УК «УСАДЬБА СУХАНОВО» организовала и провела:

- Круглый стол с участием руководства УК, представителей МКД и активных жителей;
- Два Дня открытых дверей для жителей МКД «Усадьба Суханово»;
- Субботник для работников УК и жителей ЖК «Усадьба Суханово»;
- Школу ЖКХ нашего двора, с участием представителей Свято-Екатерининского монастыря;
- Встречу с представителем Администрации Дубровской И.К. и представителем ВПТО ГХ Кавтровой А.В.

Бухгалтерская балансовая отчетность за 2019 г. представлена в Приложении 1 к настоящему Отчету.