

Отчет управляющей организации

ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» о выполненных работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Забалуева 51/5

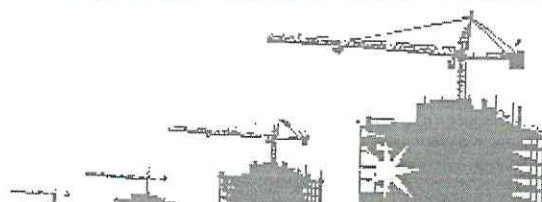
Основная информация:

1. Отчетный период: 2019г
2. Лицензия на управления: 054-000180 15.05.2015г.
3. Основание управления многоквартирным домом: протокол общего собрания собственников от 25.01.2011г.
4. Окончание действия договора управления: 25.01.2020г.

Информация о многоквартирном доме:

| | | |
|-----|---|--|
| 1. | Адрес многоквартирного дома | ул. Забалуева, д. 51/5, Новосибирск, Новосибирская область |
| 2. | Кадастровый номер | 54:35:064655:33 |
| 3. | Серия, тип постройки | 90-Н |
| 4. | Год постройки | 2009 |
| 5. | Степень износа | 22% |
| 6. | Год последнего кап. ремонта | - |
| 7. | Количество этажей | 10 |
| 8. | Наличие подвала | есть |
| 9. | Наличие цокольного этажа | нет |
| 10. | Количество квартир | 120 |
| 11. | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | 0 |
| 12. | Строительный объем | 32774 |
| 13. | Площадь многоквартирного дома с балконами, лоджиями | 9105,4 |
| 14. | Площадь жилых помещений (общая площадь квартир) | 7131,9 |
| 15. | Площадь нежилых помещений | 0 |
| 16. | Площадь МОП (нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) | 1973,5 |

Получил для утверждения: _____



**Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления за
2019г.**

по МКД: Забалуева, 51/5

| № п/п | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|---|---|----------|---------------------|
| 1. | Дата заполнения/внесения изменений | - | 02.03.2020г. |
| 2. | Дата начала отчетного периода | - | 01.01.2019 |
| 3. | Дата конца отчетного периода | - | 31.12.2019 |
| Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества | | | |
| 4. | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода): | руб. | -279075,036 |
| 5. | - переплата потребителями | руб. | 0 |
| 6. | - задолженность потребителей | руб. | 279 075,04 |
| 7. | Начислено за работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту, в том числе: | руб. | 1 856 168,40 |
| 8. | - за содержание дома | руб. | 1 010 819,40 |
| 9. | - за текущий ремонт | руб. | 378 258,00 |
| 10. | - за услуги управления | руб. | 467 091,00 |
| 11. | Получено денежных средств, в т. ч.: | руб. | 2 059 970,45 |
| 12. | - денежных средств от потребителей | руб. | 2 054 931,65 |
| 13. | - целевых взносов от потребителей | руб. | 0 |
| 14. | - субсидий | руб. | 0 |
| 15. | - прочие поступления | руб. | 5 038,80 |
| 16. | Всего денежных средств с учетом остатков | руб. | 1 780 895,41 |
| 17. | Дебиторская задолженность собственников | | -482 877,09 |
| 18. | Остаток по договору управления ("+" - экономия, "-" - перерасход) | руб. | 272 075,27 |
| 19. | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода): | руб. | 272 075,27 |
| 20. | экономия | руб. | 272 075,27 |
| 21. | перерасход | руб. | |
| Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и текущему ремонту в отчетном периоде (заполняется по каждому виду работы (услуги)) | | | |
| 22. | Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования | руб. | 525 190,33 |
| 23. | Санитарное содержание мест общего пользования | руб. | 248 706,02 |
| 24. | Механизированная уборка придомовой территории | руб. | 102 253,92 |
| 25. | Услуги по дератизации и дезинсекции | руб. | 11 426,32 |
| 26. | Обслуживание лифтов | руб. | 144 399,19 |
| 27. | Работы по текущему ремонту и благоустройству (Приложение № 1) | руб. | 113 573,00 |
| 28. | Работы по уходу за зелеными насаждениями | руб. | 52 847,81 |
| 29. | Сохранность общего имущества | руб. | 0,00 |
| 30. | Обслуживание домофонной системы | руб. | 0,00 |
| 31. | Услуги по управлению | руб. | 385 696,54 |
| 30. | оплата услуг ПСД | руб. | 0,00 |
| 31. | Итого оказано услуг на сумму | руб. | 1 584 093,13 |
| Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг) | | | |
| 32. | Наименование работы (услуги) | руб. | 0 |
| 33. | Исполнитель работы (услуги) | руб. | 0 |
| 34. | Периодичность выполнения работы (услуги) | руб. | 0 |
| Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг) | | | |
| 35. | Количество поступивших обращений | руб. | 41 |

| | | | |
|--|---|-----------|--------------|
| 36 | Количество исполненных обращений | руб. | 38 |
| 37 | Количество обращений, в удовлетворении которых отказано | руб. | 3 |
| 38 | Сумма произведенного перерасчета | руб. | 0 |
| Общая информация по предоставленным коммунальным услугам | | | |
| 39 | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода), в том числе: | руб. | -418 612,55 |
| 40 | - переплата потребителями | руб. | 0,00 |
| 41 | - задолженность потребителей | руб. | 418 612,55 |
| 42 | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода), в том числе: | руб. | -348 826,36 |
| 43 | - переплата потребителями | руб. | 0,00 |
| 44 | - задолженность потребителей | руб. | 348 826,36 |
| Информация о предоставленных коммунальных услугах (заполняется по каждой коммунальной услуге) | | | |
| отопление: | | | |
| 45 | Единица измерения | гКал | |
| 46 | Общий объем потребления | нат.показ | 696,74 |
| 47 | Начислено потребителям | руб. | 1 149 786,24 |
| 48 | Оплачено потребителями | руб. | 1 101 946,17 |
| 49 | Задолженность потребителей | руб. | 47 840,07 |
| 50 | Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | 1 143 646,99 |
| 51 | Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | 1 143 646,99 |
| 52 | Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | 0,00 |
| 53 | Суммы пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | 0,00 |
| горячее водоснабжение: | | | |
| 54 | Единица измерения | куб.м. | |
| 55 | Общий объем потребления | нат.показ | 6 733,22 |
| 56 | Начислено потребителям | руб. | 574 203,43 |
| 57 | Оплачено потребителями | руб. | 551 016,91 |
| 58 | Задолженность потребителей | руб. | 23186,52 |
| 59 | Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | 273718,968 |
| 60 | Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | 273718,968 |
| 61 | Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | 0 |
| 62 | Суммы пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | 0 |
| холодное водоснабжение и водоотведение | | | |
| 63 | Единица измерения | куб.м. | |
| 64 | Общий объем потребления | нат.показ | 30355,95 |
| 65 | Начислено потребителям | руб. | 412 045,58 |
| 66 | Оплачено потребителями | руб. | 411 053,29 |
| 67 | Задолженность потребителей | руб. | 992,29 |
| 68 | Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | 623 537,75 |
| 69 | Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | 623 537,75 |
| 70 | Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | 0 |
| 71 | Суммы пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | 0 |
| электроснабжение: | | | |
| 72 | Единица измерения | кВт/час | |

| | | | |
|--|---|-----------|-------------|
| 73 | Общий объем потребления | нат.показ | 276994 |
| 74 | Начислено потребителям | руб. | 772 986,03 |
| 75 | Оплачено потребителями | руб. | 806 043,90 |
| 76 | Задолженность потребителей | руб. | -33 057,87 |
| 77 | Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | 800970,108 |
| 78 | Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | 800970,108 |
| 79 | Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | 0 |
| 80 | Суммы пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | 0 |
| Информация о начислениях и выполненных работах по обращению с ТКО | | | |
| 81 | Начислено потребителям | руб. | 282 073,98 |
| 82 | Оплачено потребителями | руб. | 246 358,16 |
| 83 | Оплачено поставщику | руб. | 288939,744 |
| 84 | Переходящий остаток | руб. | -42 581,58 |
| Информация о денежных средствах от использования общего имущества | | | |
| 85 | Остаток денежных средств на начало периода | руб. | 106 075,81 |
| 86 | Поступило денежных средств от использования общего имущества | руб. | 30 000,00 |
| 87 | Зарачено денежных средств от использования общего имущества | руб. | 0,00 |
| 88 | Остаток денежных средств на конец периода | руб. | 136 075,81 |
| Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг | | | |
| 89 | Количество поступивших претензий | ед. | 0 |
| 90 | Количество удовлетворенных претензий | ед. | 0 |
| 91 | Количество претензий, в удовлетворении которых отказано | - | 0 |
| 92 | Сумма произведенного перерасчета | руб. | 0,00 |
| Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников | | | |
| 93 | Направлено претензий потребителям-должникам | ед. | |
| 94 | Направлено исковых заявлений | руб. | 84 891,40 |
| 95 | Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы | руб. | 60 412,21 |
| 96 | Итого по работам по содержанию общего имущества | | 272 075,27 |
| 97 | Итого по коммунальным услугам | | -433 007,68 |
| 98 | Финансовый результат по дому | | -160 932,41 |

Директор ООО "КПД - Газстрой-Эксплуатация"

 А.В.Яценко

Приложение №1
к отчету УК ООО "КПД-Газстрой-Эксплуатация"
по договору управления МКД

Отчет по работам "Текущий ремонт и благоустройство" за 2019г
по МКД ул.Забалуева, д.51/5

| Вид работ | Утвержденная сметная стоимость на тек ремонт и благоустройство в тарифе 2019года, с НДС (руб) | Выполнение (руб.) | Остаток/ Перерасход (руб.) | Примечания |
|--|---|-------------------|----------------------------|--|
| Тек.рем.без утвержденного перечня (по 2018г) | 378 257,94 | 0,00 | 378 257,94 | перенос на май-октябрь 2020г, по дополнительному согласованию работ с собственниками |
| Ремонт межпанельных швов | 0,00 | 42 219,80 | - 42 219,80 | непредвиденные работы по заявкам собственников |
| Ремонт лифта | 0,00 | 113 573,00 | - 113 573,00 | аварийный ремонт лифта |
| Итого | 378 257,94 | 155 792,80 | 222 465,14 | |

Директор



А.В. Яценко

Общество с ограниченной ответственностью
«КПД-Газстрой» (ООО «КПД-Газстрой»)
630129, Новосибирская область, город Новосибирск,
улица Тайгинская, дом 13
ИНН 5406219515 / КПП 541001001
Тел. (383) 373-07-12, Т/факс 373-07-16
E-mail: info@kpd-gs.ru
www.kpdgazstroj.ru

16.03.2020 № 01/н
на № _____ от _____

Собственникам помещений,
расположенных в жилом доме по
адресу:

- ул. Забалуева, 51;
- ул. Забалуева, 51/1;
- ул. Забалуева, 51/2;
- ул. Забалуева, 51/4;
- ул. Забалуева, 51/5;
- ул. Спортивная, 4;
- ул. Спортивная, 6;
- ул. Спортивная, 8;
- ул. Спортивная, 10;
- ул. Спортивная, 10/1;
- ул. Забалуева, 53;
- ул. Забалуева, 53/1;
- ул. Забалуева, 55;
- ул. Забалуева, 55/1;
- ул. Спортивная, 3;
- ул. Спортивная, 5;
- ул. Спортивная, 7;
- ул. Спортивная, 9;
- ул. Спортивная, 9/1.

Отчет застройщика - ООО «КПД-Газстрой»

В целях комплексного развития систем городской коммунальной инфраструктуры, обеспечения соответствующей градостроительным требованиям надёжности объектов ресурсоснабжения, повышения качества предоставляемых коммунальных услуг и снижения негативного воздействия на окружающую среду, руководствуясь статьями 8, 39, 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 980, 981, 989 Гражданского кодекса Российской Федерации, ООО «КПД-Газстрой», действующее в качестве заказчика-застройщика в интересах собственников жилых помещений, представляет настоящий отчет о нижеследующем.

При выполнении функций заказчика-застройщика в рамках проектной документации и технических условий на подключение (технологическое присоединение) жилых домов, строительство которых осуществлялось в процессе реализации проекта жилой застройки микрорайона «Чистая Слобода» в г. Новосибирске, были возведены объекты инженерной инфраструктуры:

1) наименование: **наружные сети канализации. Внутриплощадочная канализация. Внеплощадочная канализация КНС-1 (поз.12) до ЛК-3 (ЛК-4). Внеплощадочная канализация от ЛК-3 (ЛК-4) до коллектора D500**, назначение: 10) сооружение коммунального хозяйства; протяженность: 8430 м, кадастровый номер: 54:35:000000:32538, год завершения строительства:

2008 год, адрес: РФ, Новосибирская область, город Новосибирск, р-н Ленинский. Номер кадастрового квартала, в пределах которого расположено сооружение коммунального: 54:35:000000. Кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположено сооружение коммунального хозяйства: 54:35:062390:27, 54:35:000000:10153, 54:35:000000:403, 54:35:064655:57, 54:35:064655:54, 54:35:064655:10, 54:35:064655:11, 54:35:064655:55, 54:35:000000:565, 54:35:064655:16, 54:35:064655:14, 54:35:064655:18, 54:35:064655:49, 54:35:064655:50, 54:35:064655:52, 54:35:064655:53, 54:35:064655:51, 54:35:000000:19696, 54:35:064655:25, 54:35:062540:9, 54:35:062540:8, 54:35:062540:6, 54:35:062540:12, 54:35:062540:11, 54:35:062540:5, 54:35:062540:10, 54:35:062540:204, 54:35:062540:27, 54:35:062540:34, 54:35:062540:30, 54:35:062540:32, 54:35:062540:29, 54:35:062540:33, 54:35:062540:31, 54:35:062540:25, 54:35:062540:26, 54:35:062540:24, 54:35:062540:300, 54:35:062540:301, 54:35:062540:307, 54:35:064655:58, 54:35:000000:30631, 54:35:062540:3, 54:35:064655:21;

2) наименование: **внеплощадочная теплотрасса 2d=300мм**; Назначение: 7.7. сооружение трубопроводного транспорта; протяженность: 297 м, кадастровый номер: 54:35:000000:31034, год завершения строительства: 2008 год, адрес: РФ, Новосибирская область, город Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Забалуева. Номер кадастрового квартала, в пределах которого расположено сооружение трубопроводного транспорта: 54:35:000000. Кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположено сооружение коммунального хозяйства: 54:35:064655:47, 54:35:064655:55, 54:35:064655:16, 54:35:000000:565, 54:35:064655:18, 54:35:064655:14, 54:35:064655:21, 54:35:000000:668;

3) наименование: **тепловые сети**; назначение: 10) сооружение коммунального хозяйства; протяженность: 1785 м; кадастровый номер: 54:35:000000:32340; год завершения строительства: 2009 год; адрес: РФ, Новосибирская область, город Новосибирск, р-н Ленинский. Номер кадастрового квартала, в пределах которого расположено сооружение коммунального хозяйства для теплоснабжения: 54:35:000000. Кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположено сооружение коммунального хозяйства: 54:35:000000:403, 54:35:064655:54, 54:35:064655:10, 54:35:064655:13, 54:35:064655:58, 54:35:064655:57, 54:35:064655:59, 54:35:064655:55, 54:35:000000:565, 54:35:064655:47, 54:35:064655:16, 54:35:064655:11, 54:35:064655:14, 54:35:064655:50, 54:35:064655:49, 54:35:064655:18, 54:35:064655:21, 54:35:064655:51, 54:35:064655:52, 54:35:000000:19696, 54:35:062540:12, 54:35:062540:11, 54:35:062540:6, 54:35:062540:9, 54:35:062540:5;

4) наименование: **Канализационная насосная станция (КНС № 32 (по ГП))**; назначение: нежилое; площадь: общая 11,0 кв. м, этажность: 1; кадастровый номер 54:35:000000:26191; адрес: РФ, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Спортивная, дом (12а);

5) наименование: **Центральный тепловой пункт**; назначение: нежилое здание; площадь: общая 275,6 кв. м.; кадастровый номер 54:35:064655:929; адрес: РФ, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Забалуева, дом (55/1).

После завершения возведения указанных объектов инженерной инфраструктуры застройщиком были понесены значительные затраты, необходимые для содержания и функционирования данных объектов, несмотря на то, что данные объекты с экономической точки зрения не приносят самостоятельного дохода и строительство указанных объектов осуществлялось не для нужд застройщика, а в интересах будущих собственников квартир (жилых помещений) в рамках выданных технических условий подключения жилых домов и для использования только исключительно по функциональному назначению – для инженерно-технического обеспечения нужд многоквартирных жилых домов, введенных в эксплуатацию.

В порядке статьи 981 Гражданского кодекса РФ в марте 2019 г. ООО «КПД-Газстрой» посредством публикации на сайте <http://ukchs.ru/> сообщило собственникам помещений, расположенных в жилых домах на ул. Забалуева, № 51, 51/1, 51/2, 51/4, 51/5, 53, 53/1, 55, 55/1 и ул. Спортивная, № 4, 6, 8, 10, 10/1, 3, 5, 7, 9, 9/1 в г. Новосибирске, о необходимости передать объекты инженерной инфраструктуры для эксплуатации сетевым организациям ООО «Управление системами» и ООО «Энергетическая сетевая компания». В течение 2 и 3 кварталов 2019 года никто из указанных лиц неодобрения не выразил.

В 4 квартале 2019 года, действуя в интересах собственников помещений, а также для снижения обязательных затрат собственников квартир на содержание общего имущества жилых домов, предусмотренных статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в целях предотвращения (оперативного устранения) аварийных ситуаций по Вашим домам ООО «КПД-Газстрой» совершил следующие операции:

1) объект инженерной инфраструктуры **«Наружные сети канализации. Внутриплощадочная канализация. Внеплощадочная канализация КНС-1 (поз.12) до ЛК-3 (ЛК-4). Внеплощадочная канализация от ЛК-3 (ЛК-4) до коллектора D500»** передан в собственность сетевой организации - ООО «Управление системами» по договору купли-продажи от 31.10.2019 г. № Г299-2219 (дата регистрации договора купли-продажи 19.11.2019 г.). Цена договора составила 23 450 (Двадцать три тысячи четыреста пятьдесят) рублей 00 копеек.

2) объект инженерной инфраструктуры **«Внеплощадочная теплотрасса 2d=300мм»** передан в собственность сетевой организации - ООО «Энергетическая сетевая компания» по договору купли-продажи от 08.11.2019 г. № 00030-дкп (дата регистрации договора купли-продажи 25.11.2019 г.). Цена договора составила 1 000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек.

3) объект инженерной инфраструктуры **«Тепловые сети»** передан в собственность сетевой организации - ООО «Энергетическая сетевая компания» по договору купли-продажи от 07.10.2019 г. № 00020-дкп (дата регистрации договора купли-продажи 22.10.2019 г.). Цена договора составила 1 000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек.

4) объект инженерной инфраструктуры **«Канализационная насосная станция (КНС № 32 (по ГП))»** передан в собственность сетевой организации - ООО «Управление системами» по договору купли-продажи от 31.10.2019 г. № Г281-2219 (дата регистрации договора купли-продажи 19.11.2019 г.). Цена договора составила 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

5) объект инженерной инфраструктуры «**Центральный тепловой пункт**» передан на безвозмездной основе в собственность Мэрии города Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений города Новосибирска по договору дарения № 1 от 11.01.2019 г.

Таким образом, цена договоров купли-продажи (условный доход застройщика) в каждом случае определена с учетом частичной компенсации затрат (расходов застройщика) на осуществление кадастрового учета соответствующего объекта инженерной инфраструктуры и на совершение регистрационных действий по переходу права собственности и составляет 39 450 (Тридцать девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей 00 копеек.

Кроме того, в 2019 году на объектах инженерной инфраструктуры сетевые организации по заявке застройщика выполнили следующие работы:

- «**Наружные сети канализации. Внутриплощадочная канализация. Внеплощадочная канализация КНС-1 (поз.12) до ЛК-3 (ЛК-4). Внеплощадочная канализация от ЛК-3 (ЛК-4) до коллектора D500**»: ремонт канализационного колодца по ул. Невельского, 83/1; промывка канализационной сети по ул. Забалуева, 51/1 ду 200-170м; чистка колодцев – 3 шт; промывка канализационной сети по ул. Невельского, 85 ду 500-165м; чистка колодцев – 6 шт.;

- «**Тепловые сети**»: замена участка трубопровода Т1 ду200, L-2м и отвод ду200 – 1 шт. в ТК1;

- «**Канализационная насосная станция (КНС № 32 (по ГП))**»: промывка приемных резервуаров в КНС № 32; замена масла и охлаждающих жидкостей в насосах; изготовление и монтаж приемной корзины в КНС № 32.

Застройщик также предварительно уведомляет, что в целях надлежащего содержания объекта инженерной коммунальной инфраструктуры и в интересах участников долевого строительства (собственников жилых помещений), сокращения затрат на содержание общего имущества, а также в целях повышения надежности и предотвращения (оперативного устранения) аварийных ситуаций, в течение 2020 года планируется передача сетевой организации сетей противопожарного кольцевого водопровода.

Генеральный директор
Управляющей компании
ООО «ДСК КПД-Газстрой»



Н. А. Горбунова