

Отчет управляющей организации

ООО «КПД-Газстрой-Эксплуатация» о выполненных работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Забалуева 55

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 23.02.2011г.
4. Окончание действия договора управления: 23.02.2020г.

Информация о многоквартирном доме:

1.	Адрес многоквартирного дома	ул. Забалуева, д. 55, Новосибирск, Новосибирская область
2.	Кадастровый номер	54:35:064655:55
3.	Серия, тип постройки	90-Н
4.	Год постройки	2011
5.	Степень износа	18%
6.	Год последнего кап. ремонта	-
7.	Количество этажей	10
8.	Наличие подвала	есть
9.	Наличие цокольного этажа	нет
10.	Количество квартир	80
11.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0
12.	Строительный объем	22298
13.	Площадь многоквартирного дома с балконами, лоджиями	6167,2
14.	Площадь жилых помещений (общая площадь квартир)	4763,6
15.	Площадь нежилых помещений	0
16.	Площадь МОП (нежилых помещений, входящих в состав общего имущества)	1403,6

Получил для утверждения: _____



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

по МКД: Забалуева, 55

№ 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.	-1359802,572
5.	- переплата потребителями	руб.	0
6.	- задолженность потребителей	руб.	1 359 802,57
7	Начислено за работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту, в том числе:	руб.	1 382 455,44
8	- за содержание дома	руб.	1 070 457,12
9	- за текущий ремонт	руб.	0,00
10	- за услуги управления	руб.	311 998,32
11.	Получено денежных средств, в т. ч:	руб.	1 490 631,34
12.	- денежных средств от потребителей	руб.	1 486 494,86
13.	- целевых взносов от потребителей	руб.	0
14.	- субсидий	руб.	0
15	- прочие поступления	руб.	4 136,48
16	Всего денежных средств с учетом остатков	руб.	130 828,77
17	Дебиторская задолженность собственников		-108 175,90
18	Остаток по договору управления ("+" - экономия, "-" - перерасход)	руб.	250 217,24
19	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода):	руб.	250 217,24
20	экономия	руб.	250 217,24
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.	354 822,31
23	Санитарное содержание мест общего пользования	руб.	164 127,54
24	Механизированная уборка придомовой территории	руб.	99 153,79
25	Услуги по дератизации и дезинсекции	руб.	7 656,15
26	Обслуживание лифтов	руб.	105 512,77
27	Работы по текущему ремонту и благоустройству (Приложение № 1)	руб.	87 598,73
28	Работы по уходу за зелеными насаждениями	руб.	36 850,24
29	Сохранность общего имущества	руб.	0,00
30	Обслуживание домофонной системы	руб.	0,00
31	Услуги по управлению	руб.	276 516,68
30	оплата услуг ПСД	руб.	0,00
31	Итого оказано услуг на сумму	руб.	1 132 238,20
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.	25

36	Количество исполненных обращений	руб.	24
37	Количество обращений, в удовлетворении которых отказано	руб.	1
38	Сумма произведенного перерасчета	руб.	0
Общая информация по предоставленным коммунальным услугам			
39	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода), в том числе:	руб.	-2 039 703,86
40	- переплата потребителями	руб.	0,00
41	- задолженность потребителей	руб.	2 039 703,86
42	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода), в том числе:	руб.	-2 098 382,95
43	- переплата потребителями	руб.	0,00
44	- задолженность потребителей	руб.	2 098 382,95
Информация о предоставленных коммунальных услугах (заполняется по каждой коммунальной услуге)			
отопление:			
45	Единица измерения	гКал	
46	Общий объем потребления	нат.показ	527,09
47	Начислено потребителям	руб.	835 610,32
48	Оплачено потребителями	руб.	793 548,24
49	Задолженность потребителей	руб.	42 062,08
50	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	870 911,83
51	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	870 911,83
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	3794,368
56	Начислено потребителям	руб.	506 681,97
57	Оплачено потребителями	руб.	475 568,91
58	Задолженность потребителей	руб.	31113,06
59	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	115155,456
60	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	115155,456
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	19057,04
65	Начислено потребителям	руб.	318 733,86
66	Оплачено потребителями	руб.	329 365,47
67	Задолженность потребителей	руб.	-10 631,61
68	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	384 556,87
69	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	384 556,87
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	214569
74	Начислено потребителям	руб.	717 887,97
75	Оплачено потребителями	руб.	724 422,57
76	Задолженность потребителей	руб.	-6 534,60
77	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	617763,336
78	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	617763,336
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.	220 697,28
82	Оплачено потребителями	руб.	162 602,43
83	Оплачено поставщику	руб.	231367,824
84	Переходящий остаток	руб.	-68 765,39
Информация о денежных средствах от использования общего имущества			
85	Остаток денежных средств на начало периода	руб.	99 775,81
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.	129 775,81
Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг			
89	Количество поступивших претензий	ед.	
90	Количество удовлетворенных претензий	ед.	
91	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	-	0
92	Сумма произведенного перерасчета	руб.	
Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников			
93	Направлено претензий потребителям-должникам	ед.	
94	Направлено исковых заявлений	ед.	
95	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	руб.	
96	Итого по работам по содержанию общего имущества		250 217,24
97	Итого по коммунальным услугам		-1 773 951,56
98	Финансовый результат по дому		-1 523 734,32

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.55

Вид работ	Утвержденная сметная стоимость на тек ремонт и благоустройство в тарифе 2019года, с НДС (руб)	Выполнение (руб.)	Остаток/ Перерасход (руб.)	Примечания
Тек.рем. на 2019г в т.ч.:	272 816,72	272 816,72	0,00	
благоустройство	33 026,20	33 026,20	0,00	
ремонт отмостки	178 624,66		178 624,66	перенос на май-октябрь 2020г
ремонт межпанельных швов	30 758,51	30 758,51	0,00	
освещение	27 946,15	27 946,15	0,00	
прочие работы	2 312,95	2 312,95	0,00	
Замена пружины лифта	0,00	8 409,01	8 409,01	Аварийный ремонт лифта
Ремонт межпанельных швов(с 2018г)	8 336,44	0,00	8 336,44	перенос на май-октябрь 2020г
Водоотвод с восстановлением и благоустройства (с 2018г)	37 112,27	0,00	37 112,27	перенос на май-октябрь 2020г
Итого	318 117,17	102 452,82	215 664,36	

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.kpdgazstroy.ru

16.03.2020 № 5/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