

**ОТЧЕТ управляющей организации**  
перед собственниками помещений о выполнении договоров на обслуживание  
административно-офисного здания и на возмещение коммунальных расходов за 2020 год

**1. Сведения об Управляющей организации**

Полное наименование: решением единственного акционера Акционерного общества «Корпорация по развитию Республики Коми» от 16.02.2021 изменено наименование организации на Акционерное общество «Коми холдинговая компания» (АО «Коми холдинг»).

Адрес: 167000 Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, 108а

ИНН 1101051490

КПП 110101001

ОГРН 1151101002425

Расчетный счет 40702810328000099148

Банк Коми отделение № 8617 ПАО «Сбербанк» г. Сыктывкар

БИК 048702640

Корреспондентский счет 30101810400000000640

Генеральный директор – Гегешко Матвей Евгеньевич, действующий на основании Устава Общества.

Телефоны:

(8212) 400-454 - приёмная

(8212) 400-063 - договорный отдел

(8212) 400-663 - бухгалтерия

(8212) 400-524 - юридический отдел

(8212) 400-835 – экономический отдел.

**2. Общие сведения о здании**

Адрес: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 74

Год постройки: 2016 г.

Фактов причинения вреда имуществу здания за отчетный период не установлено.

Общая площадь здания: **20 993,10 кв.м.**

Общая площадь в собственности: **16 133,98 кв.м.**

Площадь в собственности у заказчиков без учета площади в собственности АО «КР РК»: **13 252,78 кв.м.**

Площадь в собственности у заказчиков, заключивших договоры на обслуживание административно-офисного здания и на возмещение коммунальных расходов: **6 587,61 кв.м.**, или 49,7% от площади в собственности у заказчиков без учета площади в собственности АО «КР РК».

Площадь мест общего пользования: **4 859,12 кв.м.**

### 3. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки коммунальных ресурсов

Наименование ресурса	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора и срок его действия	Объем потребления за период
Тепловая энергия	ПАО «Т Плюс»	Договор № СРОТ-2003289 от 10.01.2020 года (срок действия с 01.01.2020 по 31.12.2020)	1 272,22 Гкал
Теплоноситель	ПАО «Т Плюс»	Договор № СРОТ-2003289 от 10.01.2020 года (срок действия с 01.01.2020 по 31.12.2020)	11,29 м <sup>3</sup>
Холодная (питьевая) вода	ОАО «Сыктывкарский Водоканал»	Договор № 5545 от 07.02.2020 года (срок действия с 01.01.2020 по 31.12.2020)	1 961 м <sup>3</sup>
Водоотведение	ОАО «Сыктывкарский Водоканал»	Договор № 5545 от 07.02.2020 года (срок действия с 01.01.2020 по 31.12.2020)	2 003,12 м <sup>3</sup>
Негативное воздействие на работу ЦСВО*	ОАО «Сыктывкарский Водоканал»	-	587,00 м <sup>3</sup>
Электрическая энергия	АО «Коми энергосбытовая компания»	Договор № 2616771 от 10.01.2019 года (с 01.01.2020 по 31.12.2020)	522 880 кВт.ч

\* Постановление Правительства Российской Федерации №644 от 29 июля 2013г. «Об утверждении правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (редакция от 22.05.2020г.) п.123(4).

### 4. Сведения о тарифах на коммунальные ресурсы

Наименование ресурса	Единица измерения	Тариф (без НДС), руб.	Основание	Примечание
Тепловая энергия	Гкал	с января по июнь – 1484,22 с июля по декабрь – 1543,59	Приказ Министерства энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и тарифов Республики Коми №57/2-Т от 14.11.2019г.	
Теплоноситель	м <sup>3</sup>	с января по июнь – 69,47 с июля по декабрь – 72,25	Приказ Министерства энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и тарифов Республики Коми №57/2-Т от 14.11.2019г.	
Холодная (питьевая) вода	м <sup>3</sup>	с января по июнь – 37,49 с июля по декабрь – 38,99	Приказ Министерства энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и тарифов Республики Коми №72/8-Т от 16.12.2019г.	

Водоотведение	м3	с января по июнь – 34,60 с июля по декабрь – 36,81	Приказ Министерства энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и тарифов Республики Коми №72/8-Т от 16.12.2019г.	
Электрическая энергия	кВт. ч	январь – 4,656580 февраль – 4,633180 март – 4,573750 апрель – 4,298550 май – 4,515270 июнь – 4,797940 июль – 5,194440 август – 5,174740 сентябрь – 5,116040 октябрь – 4,922100 ноябрь – 5,037020 декабрь – 5,119830	Ведомости энергопотребления к счетам-фактурам	Тариф меняется каждый месяц

## 5. Сведения об оказании эксплуатационных услуг

### Перечень услуг по содержанию Общего имущества\*:

1. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений Здания, проведение планово-предупредительных ремонтов.

2. Мелкий ремонт придомовой территории.

3. Уборка крылец и Помещений общего пользования, в том числе мытье окон, полов, лифтовой кабины, лестничных маршей и площадок, стен, удаление пыли и грязи с лампочек, плафонов, перил, потолков и т.д. (по графику).

4. Контроль за работой оборудования пожарной сигнализации и средств пожаротушения в рабочем состоянии в Помещениях общего пользования, содержание оборудования в исправном состоянии.

5. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и систем водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега и наледи.

6. Подготовка здания к работе в осенне-зимний период:

- промывка, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
- замена разбитых стекол окон помещений общего пользования;
- ремонт и укрепление входных дверей;
- регулировка доводчиков на входных дверях;

7. Вентиляция:

- прочистка вентиляционных каналов;
- проверка наличия тяги.

8. Канализация:

- прочистка канализационного выпуска, стояков;
- проверка исправности канализационных вытяжек.

9. Отопление, ХВС, ГВС:

- ревизия запорной арматуры (вентилей, кранов, задвижек);
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- промывка и опрессовка.

10. Электротехнические работы:

- замена перегоревших лампочек в местах общего пользования;
- ревизия этажных щитков, ВРУ;

- мелкий ремонт внутридомовых систем электроснабжения (в местах общего пользования).

11. Уборка, очистка земельного участка (придомовой территории). Вывоз ТБО.

12. Подготовка здания к работе в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- мелкий ремонт просевших отмостков местами.

13. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения:

- устранение засоров;
- уплотнение сгонов;
- регулировка кранов, вентилях, задвижек;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- устранение течи в трубопроводах, арматуре.

14. Охрана Здания.

15. Техническое обслуживание и содержание лифтов.

*\*Перечень Общего имущества утвержден протоколом общего собрания собственников помещений от 14.11.2019г.*

### Текущий ремонт Общего имущества

Текущий ремонт помещений, включая помещения общего пользования, а также помещения технического назначения, производится на основании смет Собственниками, Управляющая организация расходы по данной статье не несет.

### 6. Сведения о тарифе на эксплуатационные услуги

Наименование	Единица измерения	Тариф с НДС, руб.	Основание
Эксплуатационные услуги	руб./кв.м./мес.	<b>50,71</b>	Решение общего собрания собственников от 19.09.2018 г.

### 7. Сведения о движении денежных средств за отчетный период

#### Коммунальные услуги

	Сумма, руб.
Начислено ресурсоснабжающими организациями управляющей организации за коммунальные услуги по зданию за период к уплате	5 551 638,12
Оплачено управляющей организацией за коммунальные услуги по зданию за период	5 551 638,12
Перераспределено собственникам коммунальных расходов к возмещению за период	4 025 819,91
Оплачено собственниками за период по возмещению коммунальных расходов	2 387 047,65
Задолженность собственников по коммунальным расходам	1 638 772,26

*\*Справочно: коммунальные услуги, потребленные АО «КР РК», составили – **1 525 818,21 руб.***

За отчетный период Управляющая организация полностью рассчиталась с поставщиками коммунальных услуг. Размер возмещения стоимости потребленных коммунальных услуг со стороны собственников составил – **59,3%**. Коммунальные услуги на сумму **1 638 772,26** рублей были оплачены из собственных средств Управляющей организации.

## Эксплуатационные услуги

	Сумма, руб.
Размер эксплуатационных услуг, подлежащих оплате собственниками по установленному тарифу	8 064 582,86
Оплачено собственниками за эксплуатационные услуги	3 851 439,68
Задолженность собственников за эксплуатационные услуги	4 213 143,18

За отчетный период Управляющая организация получила оплату за эксплуатационные услуги в размере **47,8%** от исчисленной суммы.

Общая задолженность собственников за коммунальные и эксплуатационные услуги составляет **5 851 915,44** руб.

Собственники, не подписавшие договоры на обслуживание административно-офисного здания и на возмещение коммунальных расходов: ООО «Город»; ООО «Строй Инвест»; ООО «Инари».

### Отчет о движении денежных средств по оказанию эксплуатационных услуг:

Наименование	Сумма
<b>Поступление денежных средств всего, рублей</b>	<b>3 851 439,68</b>
<b>Платежи всего, рублей</b>	<b>5 448 470,58</b>
в том числе:	
<b>охрана здания</b> (договор №3-25/19 от 30.08.2019 с ООО СКБ «Флагман» с 1 января 2020г. по 13 июля 2020г. – 71,20 руб./час.; договор №3-027/20 от 07.07.2020г. с ООО ОО «Север» с 13 июля 2020г. по 21 августа 2020г. – 100,00 руб./час.; договор №3-036/20 от 21.08.2020г. с ООО ОО «Север» с 21 августа 2020г. по 31 августа.2020г. – 100,00 руб./час.; договор №3-025/20 от 31.08.2020г. с ООО ОО «Север» с 31 августа 2020г. по 31 декабря 2020г. – 100,00 руб./час.)	1 482 814,40
<b>техническое обслуживание и содержание лифтов</b> (договор №33г/2020 от 01.01.2020г. с ООО «Отисс Лайн центр» - 2500 руб. за 1 лифт/мес.; договор на обследование лифтов с ООО «Лифт-сервис» на сумму 14 000 руб.; договор на установку системы диспетчерского контроля с ООО «Отисс Лайн центр» на сумму 37 000 руб., договор на страхование лифтов от 05.08.2019г. с СПАО «Ингосстрах» с 1 сентября 2019г. по 31 августа 2020г., договор от 19.08.2020г. с СПАО «Ингосстрах» с 1 сентября 2020 года по 31 декабря 2020 года - 75 руб./мес).	141 900,00
<b>техническое обслуживание и содержание охранно-пожарной системы</b> , в т.ч. тех.обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и систем оповещения, системы Стрелец-Мониторинг (договор №3-26/19 от 30.08.2019г. с ООО «ГрандСистемаБезопасности» с 01.01.2020г. по 31.08.2020г. – 54 100 руб./мес.; договор №3-32/20 от 31.08.2020г. с ООО «Эльф инжиниринг» с 01.09.2020г. по 31.12.2020г. – 50 000 руб./мес.; оборудование: громкоговоритель – 1 897,84 руб.; рем.комплект для клапана – 6 900 руб., источник питания – 8 952,17 руб.	650 550,01
<b>техническое обслуживание и содержание систем центрального отопления и водоснабжения</b> (техническое обслуживание приборов учета тепла по договору №023/20 от 17.02.2020г. с ООО «Спецтехсервис» - 3 633 руб./мес.; по договорам с ООО «Спецтехсервис» - проверка тепловычислителя на сумму 4 436,80 руб., промывка и гидравлические испытания систем отопления на сумму 25 000 руб.; установка предохранительных клапанов в тепловом пункте на сумму 28 286,88 руб.)	101 319,68
<b>прочие расходы на обслуживание и содержание здания</b> (в т.ч. мытье окон на сумму 69 396,60 руб.; очистка территории от снега и вывоз снега спец.техникой на сумму 23 900 руб.; озеленение территории на сумму 99 500 руб., ремонт эл.привода ворот автостоянки на сумму 13 728 руб.)	206 524,60

инструмент и материалы для обслуживания здания, спец.инвентарь, спецодежда, в т.ч.: хоз.инвентарь – 80 618,27 руб.; материалы и инструменты для эксплуатации зданий – 42 460,79 руб.; спецодежда – 198,34 руб.	123 277,40
вывоз мусора (договор №3626/РО-П/2020 от 13.07.2020г. с ООО «Ухтажилфонд» с 1 января по 31 декабря 2020г.) – 9 620,55 руб./мес. с 1 января по 30 июня 2020 года, 10 581,63 руб./мес. с 1 июля по 31 декабря 2020 года.	121 213,08
дератизация и дезинфекция (по договору от 09.01.2020 с ООО «Дезинфекционная служба» - 3224,23 руб./мес.).	35 466,53
расходы на обслуживающий персонал ( рабочие по комплексному обслуживанию и ремонту)	1 079 390,48
услуги клининга (уборка помещений в местах общего пользования и прилегающей территории) договор №3-01/19 от 09.01.2019 с ООО «Сервисная компания Орион» - с 1 по 31 января 2020г. 1,10 руб/кв.м. в день – уборка помещений; 0,45 руб./кв.м. в день – уборка прилегающей территории; договор №3-35/19 от 23.12.2019 с ООО «Сервисная компания Орион» с 1 февраля по 31 декабря 2020 года – уборка помещений – 1,40 руб./кв.м. в день; договор №3-07/20 от 27.01.2020 с ООО «Сервисная компания Орион» с 1 февраля по 31 декабря 2020 года – уборка территории – 1,08 руб./кв.м. в день;	864 107,79
НДС (20%)	641 906,61
<b>Сальдо поступлений и платежей, руб.</b>	<b>- 1 597 030,90</b>

## **8. Сверхнормативные расходы управляющей организации за период – 0.**

## **9. Жалобы, заявления и иные обращения собственников.**

В адрес управляющей организации поступило 4 обращения, касающиеся обслуживания здания.

1. ООО «Оптимум» №197 от 17.02.2020г. – о согласовании выполнения работ по прокладке кабеля для подключения вентиляционной установки. Согласовано.
2. ГАУ РК «Дом дружбы народов Республики Коми» №236 от 26.02.2020г. – о необходимости организовать перекачку пожарных рукавов. Перекачку осуществили.
3. ГАУ РК «Дом дружбы народов Республики Коми» №305 от 11.03.2020г. - о согласовании возможности оформления баннера на здании, посвященного Дню Победы. Согласовано. Оказано содействие в размещении баннера.
4. ООО «Оптимум» №684 от 22.05.2020г. – о заключении договора аренды недвижимого имущества, которое используется Управляющей компанией под инженерные сети с целью обслуживания здания. Вопрос вынесен на общее собрание собственников 23.11.2020г. Решение не принято.

## **10. Факты временного планового прекращения предоставления отдельных видов услуг, неполного или некачественного предоставления услуг.**

За отчетный период планового прекращения предоставления отдельных видов услуг, неполного или некачественного предоставления услуг не зафиксировано. Все услуги, оказываемые Управляющей организацией, оказываются в соответствии с действующим законодательством.

Количество и даты случаев нарушения периодичности и качества предоставления услуг: - **0**  
Сведения о произведенных перерасчетах оплаты: - **0**.

**11.** Резерв, предназначенный на проведение ремонтных работ, не создавался.

**12. Информация о количестве проведенных общих собраний собственников помещений: - 1 (23.11.2020г.)**