

**Отчет управляющей организации перед собственниками помещений
в нежилых зданиях в многофункциональном гостиничном
комплексе с апартаментами о выполнении договора управления**

за 2025 год

Информация о деятельности Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИНТЕЛЛЕКТ-СЕРВИС КР" по управлению в нежилых зданиях в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами, расположенным по адресу - Республика Крым, г.о. Алушта, г. Алушта, ул. Западная, д.4, за период: с 01 января по 31 декабря 2025 г.

Юридический адрес управляющей организации: 298515, Республика Крым, г.о. Алушта, г. Алушта, ул. Артиллерийская, дом 8, помещение 3.

Наименование должности руководителя управляющей организации: генеральный директор Прокопчук Николай Николаевич

Контактное лицо: **Решетнякова Елизавета Игоревна**

Телефон: +79784670307

Адрес электронной почты: info@uk-is.ru

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации (в случае наличия таковой): <https://uk-is.ru/>

Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве юридического лица: ОГРН 1219100001911, ИНН 9103095917

Раздел I. Общие сведения о нежилых помещениях

1. Адрес апартаментов: Республика Крым, г.о. Алушта, г. Алушта, ул. Западная, д.4.

2. Кадастровый номер апартаментов:

корпус 1 - 90:15:010107:4722;

корпус 2 -90:15:010107:5308;

корпус 3 - 90:15:010107:5034;

корпус 3.2 - 90:15:010107:5666;

паркинг 1 - 90:15:010107:4650;

паркинг 2 -90:15:010107:5594.

3. Серия, тип постройки: индивидуальный проект.

4. Год постройки:

к1 2021 г.,

к2 2022 г.,

к3 2022 г.

к3.2 2022 г..

5. Степень износа по данным государственного технического учета: нет
6. Реквизиты правового акта о признании апартаментов аварийным и подлежащим сносу: нет.
7. Количество этажей по корпусам: 58
8. Наличие подземных уровней: подземный паркинг площадью 5016.6 кв. м.
9. Количество апартаментов: 689 шт.
10. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:
- а) Машино-мест – 129 шт.
- б) кладовых - 132 шт.
- Всего: 261 шт.
11. Площадь:
- а) нежилых помещений (общая площадь апартаментов): 29241.5 кв. м;
- б) подземной автостоянки (паркинг): 5016.6 кв. м.
- в) нежилых помещений без конкретной технологии: 2743.90 кв. м.
12. Площадь мест общего пользования: 44316.69 кв. м.
13. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины): 50608.36 кв. м.
14. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.): 14377.9 кв. м.
15. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества апартаментов: 29938.79 кв. м.

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 90:15:010107:280

№	Характеристика строения, виды инженерного оборудования	Ед.изм	Количество/описание
1	Фундаменты	шт.	4
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Материал оконных блоков		
5	Полы МОП	м2	14377.9
6	Перекрытия (чердачные, межэтажные, подвальные)		61

7	Крыша	шт	Неэксплуатируемая 3, эксплуатируема-1
8	Площадь кровли	м2	1961.7
9	Водосток внутренний с террас жилой зоны (стальная труба)	мм	100
10	Водосток внутренний с газонов прилегающей территории (стальная труба)	мм	100
11	Водосток внутренний с проезжей части прилегающей территории (стальная труба)	мм	250
12	Центральный тепловой пункт (цокольный этаж)	шт.	4
13	Автоматизация МРБ		-
14	Теплообменники центр. отопления, ГВС, приточной вентиляции	шт.	7
15	Система горячего водоснабжения	шт.	4
16	Щиты систем управления (ЩСУ)	шт.	25
17	Система холодного водоснабжения	шт.	3
18	Система противопожарного водоснабжения	шт.	5
19	Прибор учета отопления и горячей воды (ВИСТ)	шт.	1251
20	Приборы индивидуального учета тепла	шт.	484
21	Приборы учета холодной воды (водопроводный ввод)	шт.	8 и 1 основной
22	Приборы учета потребления ХВС	шт.	689
23	Приборы учета ГВС общедомовые	шт.	3
24	Шкафы силовые, управления, автомат в помещении водопроводного ввода	шт.	3
25	ТП (4 x 1600 кВа)	шт.	1
26	ГРЩ (0,4кВ)	шт.	1
27	ВРУ (0,4кВ)	шт.	9
28	Уличное освещение (столбы)	шт.	56
29	Фасадное освещение (светильников)	шт.	146
30	Лифты и лифтовое оборудование	шт.	8
31	Установки принудительной приточно-вытяжной вентиляции	шт.	19

32	Вент. установки системы дымоудаления и подпора воздуха	шт.	19
33	Вент. установки воздушно – тепловых завес	шт.	1
34	Охрана входов (домофоны)	шт.	-
35	Диспетчеризация инженерного оборудования	шт.	-
36	Система охранной сигнализации	шт.	1 вызов вневедомственной охраны
37	Система пожарной сигнализации	шт.	5
38	Система контроля удаленного доступа	шт.	10
39	Система оповещения и экстренной эвакуации	шт.	5
40	Система автоматического пожаротушения	шт.	3
41	Система телевизионного видеонаблюдения	шт.	1
42	Охранно-защитная дератизационная система	услуга	2 раза в год
43	Радиотрансляционная сеть МГРТС		-
44	Центральный тепловой пункт	шт.	4
45	Узел холодного водоснабжения:	шт.	4
46	Узел пожаротушения:	шт.	5 насосов
47	Насосы повысительной станции (ХВС)	шт.	15 насосы
48	Насосы центрального отопления	шт.	6 насосные станции
49	Насосы циркуляционные ИТП корпуса «М»	шт.	8
50	Насосы ГВС	шт.	8
51	Насосы теплообменников вент. систем	шт.	-
52	Насосы заполнения и подпитки системы отопления	шт.	совместно с водоснабжением 3 шт.
53	Насосы дренажные	шт.	10
54	Насосы каскадного фонтана		-
55	Тепловой ввод	мм.	100
56	Водопроводный ввод (2 шт)	мм.	100
57	Ливневая сеть (водоотведение с участка) D max	мм.	100
58	Напорная ливневая канализация	мм.	250
59	Канализация самотёчная	мм.	100 в доме, улица 400
60	Мусороудаление (мусоросборные камеры)	шт.	-
61	Площадка для контейнеров ТБО	шт.	2

62	Площадь земельного участка по ГПЗУ	кв. м.	33654.11
63	Прилегающая территория	кв. м.	29938.79
64	Тротуары	кв. м.	1900
65	Зеленые насаждения:	кв. м.	4988.79
66	Кусты	шт.	727
67	Деревья	шт.	60
68	Детские сооружения и площадки	шт.	-
69	Спортивные сооружения и площадки	шт.	1
70	Фонтан каскадный	шт.	-
71	Указатели: улицы, номера дома и т.д.	шт.	5
72	Въездной шлагбаум	шт.	10
73	Помещение КПП	шт.	-
74	Ограждение периметра: кованное на бетонном цоколе с облицовкой декоративной плиткой	пог. м.	530

Раздел II. Техническое состояние нежилых зданий в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами

№	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, отделка и пр.)	Техническое состояние	% износа
1.	• Фундамент	• Монолитный железобетон	• исправное состояние	5%
2.	• Наружные стены	• Монолитный железобетон	• исправное состояние	4%
3.	• Внутренние капитальные стены	• Монолитный железобетон	• исправное состояние	6%
4.	• Крыльцо, лестница	брусчатка	• исправное состояние	8%
5.	• Перегородки	Монолитный железобетон	• исправное состояние	3%
6.	• Перекрытия (чердачные, межэтажные, подвальные)	• Монолитный железобетон	• исправное состояние	3%
7.	• Полы МОП	• плитка	• исправное состояние	4%
8.	• Окна	• Алюминиевые	• исправное состояние	5%
9.	• Двери	• Алюминиевые	• исправное состояние	7%

			состояние	
10.	<ul style="list-style-type: none"> Отделка внутренняя 	<ul style="list-style-type: none"> декоративная штукатурка 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	9%
11.	<ul style="list-style-type: none"> Отделка наружная: 	<ul style="list-style-type: none"> вентилируемый фасад из плитки 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	4%
12.	<ul style="list-style-type: none"> Холодное водоснабжение 	<ul style="list-style-type: none"> металл 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	9%
13.	<ul style="list-style-type: none"> Горячее водоснабжение 	<ul style="list-style-type: none"> металл 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	7%
14.	<ul style="list-style-type: none"> Отопление 	<ul style="list-style-type: none"> металл 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	3%
15.	<ul style="list-style-type: none"> Водоотведение 	<ul style="list-style-type: none"> чугун + пластик 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	9%
16.	<ul style="list-style-type: none"> Газоснабжение 	<ul style="list-style-type: none"> металл 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	2%
17.	<ul style="list-style-type: none"> Электроснабжение 	<ul style="list-style-type: none"> медные провода 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	3%
18.	<ul style="list-style-type: none"> Мусороприемные камеры 	<ul style="list-style-type: none"> отсутствуют 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	-
19.	<ul style="list-style-type: none"> Лифт 	<ul style="list-style-type: none"> выверка, замена кнопок вызова, шкив, тормозной диск 	<ul style="list-style-type: none"> Удовлетворительное состояние 	5%
20.	<ul style="list-style-type: none"> Установки принудительной приточно-вытяжной вентиляции 	<ul style="list-style-type: none"> оцинковка 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	9%
21.	<ul style="list-style-type: none"> Уличное освещение (столбы) 	<ul style="list-style-type: none"> светодиодное 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	10%
22.	<ul style="list-style-type: none"> Фасадное освещение (светильников) 	<ul style="list-style-type: none"> светодиодное 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	8%
23.	<ul style="list-style-type: none"> Лифты и лифтовое оборудование 	<ul style="list-style-type: none"> производство России, Турции 	<ul style="list-style-type: none"> Удовлетворительное состояние 	5%
24.	<ul style="list-style-type: none"> Установки принудительной приточно-вытяжной вентиляции 	<ul style="list-style-type: none"> оцинковка 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	7%
25.	<ul style="list-style-type: none"> Вент. установки системы дымоудаления и подпора воздуха 	<ul style="list-style-type: none"> оцинковка 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	2%
26.	<ul style="list-style-type: none"> Вент. установки воздушно – тепловых завес 	<ul style="list-style-type: none"> нет 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	2%
27.	<ul style="list-style-type: none"> Охрана входов (домофоны) 	<ul style="list-style-type: none"> нет 	<ul style="list-style-type: none"> отсутствует 	-

28.	<ul style="list-style-type: none"> Диспетчеризация инженерного оборудования 	<ul style="list-style-type: none"> нет 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	-
29.	<ul style="list-style-type: none"> Система охранной сигнализации 	<ul style="list-style-type: none"> кнопка вызова росгвардия, ЧОП 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	3%
30.	<ul style="list-style-type: none"> Система пожарной сигнализации 	<ul style="list-style-type: none"> проводная 	<ul style="list-style-type: none"> Удовлетворительное состояние 	7%
31.	<ul style="list-style-type: none"> Система контроля удаленного доступа 	<ul style="list-style-type: none"> шлагбаумы 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	-
32.	<ul style="list-style-type: none"> Система оповещения и экстренной эвакуации 	<ul style="list-style-type: none"> пожарная тревога 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	5%
33.	<ul style="list-style-type: none"> Система автоматического пожаротушения 	<ul style="list-style-type: none"> металл 	<ul style="list-style-type: none"> Удовлетворительное состояние 	10%
34.	<ul style="list-style-type: none"> Система телевизионного видеонаблюдения 	<ul style="list-style-type: none"> проводная 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	7%
35.	<ul style="list-style-type: none"> Охранно-защитная дератизационная система 	<ul style="list-style-type: none"> нет 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	-
36.	<ul style="list-style-type: none"> Радиотрансляционная сеть МГРТС 	<ul style="list-style-type: none"> нет 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	-
37.	<ul style="list-style-type: none"> Центральный тепловой пункт 	<ul style="list-style-type: none"> металл 	<ul style="list-style-type: none"> Удовлетворительное состояние 	5%
38.	<ul style="list-style-type: none"> Площадка для контейнеров ТБО 	<ul style="list-style-type: none"> дерево + металл 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	9%
39.	<ul style="list-style-type: none"> Тротуары, дорожки 	<ul style="list-style-type: none"> брусчатка 	<ul style="list-style-type: none"> исправное состояние 	9%

Раздел III. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о движении денежных средств по нежилым зданиям в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами за отчетный период

<i>Наименование</i>	<i>Содержание жилья</i>	<i>Газ</i>	<i>ХВС/водоотведение</i>	<i>Электроэнергия</i>	<i>Всего</i>
<i>Взаиморасчеты с собственниками</i>					

Задолженность на 01.01.2025	6 241 952,46	676 780,97	124 335,37	1 187 410,64	8 260 479,44
Начислено	39 455 559,32	3 864 615,83	3 173 304,87	11 317 693,42	57 811 173,44
Оплачено	40071057,29	3589553,42	3314287,58	10816392,1	57 791 290,39
Задолженность на 31.12.2025	5 626 454,49	863 256,04	-16 647,34	1 688 711,96	8 250 362,49

Взаиморасчеты с поставщиками ресурсов/подрядчиками					
Задолженность на 01.01.2025		181 693,56	+1 830,83	367 700,77	551225,16
Оказано работ/услуг		4484556,96	3 347 893,03	11771140,41	19652706,35
Оплачено		4689102,04	3397008,98	12108225,53	20194336,55
Задолженность на 31.12.2025		-22851,52	1830,83	30615,65	9594,96

2. Сведения о выполненных работах /оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в нежилых зданиях в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами

№	Наименование работ/услуг	Начислено работ по договору, тыс.руб., с НДС	Выполнено работ по договору, тыс.руб., с НДС
<i>Работы и услуги по содержанию общего имущества апартаментов</i>			
1	Комплексное обслуживание и санитарное содержание мест общего пользования в нежилых зданиях в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами	431485,15	431485,15
2	Комплексное обслуживание и уборка прилегающей территории и содержание зеленых насаждений	2703086,45	2703086,45
3	Обеспечение порядка на прилегающей территории, во входных группах и местах общего пользования	389602,6	389602,6
Итого по статье:		7030598,2	7030598,2
<i>Работы по текущему ремонту общего имущества апартаментов</i>			
1	Техническое обслуживание и эксплуатация комплекса в том числе по регламентам ППР и техдокументации на установленное оборудование и инженерные системы.	12503873,52	12 503 873,52
2	Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования.	2 097 942,24	2 097 942,24
3	Техническое обслуживание слаботочных систем	2 270 501,57	2 270 501,57
Итого по статье:		16 872 317,33	16 872 317,33
<i>Услуги управления</i>			
1	Управленческие расходы	7257917,7	7 257 917,7
Итого по статье:		7257917,7	7 257 917,7
Итого:		31 160 833,23	31 160 833,23

3. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в нежилых зданиях в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№	Наименование услуги	Наименование РСО	Период	Реквизиты договора и срок его действия	Тарифы (цены) на ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у РСО	Тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей
1	Холодное водоснабжение	Алуштинский филиал ВОДА КРЫМА ГУП РК	01.01.2025-31.12.2025	Холодное водоснабжение № 2361 от 27.04.2022	63,528	63,528
2	Водоотведение	Алуштинский филиал ВОДА КРЫМА ГУП РК	01.01.2025-31.12.2025	Водоотведение № 2361 от 27.04.2022	55,224	55,224
3	ХВС для ГВС	Алуштинский филиал ВОДА КРЫМА ГУП РК	01.01.2025-31.12.2025	Холодное водоснабжение № 2361 от 27.04.2022	118,752	118,752
4	Газ	Ялтинское УГЭХ ГУП РК "КРЫМГАЗ СЕТИ"	01.01.2025-31.12.2025	Поставка природного газа № 2024/ТП-ПР-238-АЛ от 25.12.2023	10,195	10,195
5	Электроэнергия	Алуштинское РОЭ ГУП РК "КРЫМЭНЕРГО"	01.01.2025-31.12.2025	Электроэнергия № 2573 от 26.09.2024	9,328	9,328

- 4. Сведения о предпринятых за отчетный период мерах, направленных на снижение стоимости выполняемых работ/оказываемых услуг, с указанием сведений о достигнутом эффекте:**

Сведения указаны в приложении №1 2025 г. к отчету.

- 5. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности в нежилых зданиях в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами:**

№	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия	Достигнутый или прогнозируемый эффект
1	Установка	датчики движения	экономия электроэнергии
2	Установка	датчик освещенности	экономия электроэнергии
3	Установка	реле времени	экономия электроэнергии
4	Установка	контролер авто полива	экономия электроэнергии + воды
5	Установка	датчики дождя	экономия электроэнергии + воды
6	Установка	дренажной системы	
7	Восстановление	тротуарной плитки	
8	Устройство	озеленения	

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

№	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия
1	Подготовка системы отопления к зимнему периоду	<p>Очистка сетчатых фильтров ЦТП и стояковой разводки системы отопления</p> <p>Замена паранитовых прокладок и протяжка резьбовых соединений на фланцах ЦТП, стояков и трубопроводов системы отопления</p> <p>Проверка манометров в измерительной лаборатории,</p> <p>Промывка теплообменников ЦТП (1, 2 ступень ГВС, отопления, вентиляции), Проверка работы насосов ГВС и вентиляции,</p> <p>Протяжка болтовых соединений электрооборудования (присоединительные коробки электродвигателей. РЩ)</p> <p>Восстановление поврежденной термоизоляции.</p> <p>Опрессовка систем ЦТП и отопления.</p> <p>Получение акта допуска тепловой установки в эксплуатацию</p>

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

№	Вид проведенного контрольного мероприятия	Дата проведения	Итоги проведения контрольного мероприятия
1	Плановые осмотры общего имущества	Ежемесячно	исправное состояние
2	Плановые осмотры инженерных сетей	Еженедельно	исправное состояние
3	Плановые проверки инженерного оборудования	Ежедневно	исправное состояние
4	Плановые проверки инженерных систем	Еженедельно	исправное состояние

8. Сведения о наличии в нежилых зданиях в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

№	Вид прибора	Кол-во приборов (с детализацией по	Учитываемый ресурс	Показания	Планируемые мероприятия
1	Водосчетчик холодной воды (водопроводный ввод)	4	Холодная вода	Куб.м.	Установлено
2	Приборы индивидуального учета потребления ХВС	689	Холодная вода	Куб.м.	Установлено
3	Приборы индивидуального учета ГВС	689	Горячая вода	Куб.м.	Установлено
4	Приборы коммерческого учета электроэнергии	31	Электроэнергия	кВт/ч	Установлено
5	Приборы индивидуального учета электроэнергии	689	Электроэнергия	кВт/ч	Установлено

9. Сведения о ведении и хранении технической документации в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами:

№	Наименование документа
1	Инженерная документация Рабочая документация на инженерные системы и оборудование Паспорта и гарантийные сертификаты на оборудование

2	Акты ПНР: Акты пусконаладочных работ Акты прокладки инженерных коммуникаций и систем Акты по проходу воздуховодов систем вентиляции Акты прохода систем пожаротушения Акты о приемке инженерных систем
3	Рабочая документация: Рабочая документация по конструктивному железобетону и конструкциям. Рабочая документация на остекление. Рабочая документация на металлоконструкции. Рабочая документация на кровлю. Рабочая документация на благоустройство и прилегающую территорию. Рабочая документация на озеленение прилегающей территории комплекса. Рабочая документация на освещение малых архитектурных форм Рабочая документация на оборудование фонтанов

10. Сведения о предоставлении собственникам помещений в многофункциональном гостиничном комплексе с апартаментами отчетов о деятельности управляющей организации:

№	Вид отчета	Дата составления	Способ предоставления собственникам	Дата предоставления
1	Годовой за 2024 год	26.02.2025	Размещение в электронном виде на сайте УК.	30.04.2025

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

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

№	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (ст. КоАП РФ)	Мероприятия, направленные на устранение нарушения
1	-	-	-

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

За 2025 год было принято в работу: 1383 заявок, выполнено: 1201, в работе находятся: 0, отменено: 182, приостановлено: 0.

За 2025 год было принято 44 письменных обращений, выполнено 44, в работе 0, отменено 0, остановлено 0.