

**ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ООО «ВЕСТА-Сервис»
собственникам помещений многоквартирного
жилого дома: ул. Октябрьская, д.3
об исполнении обязательств по договору управления домом
за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.**

Входящий остаток по оплате услуг на 01.01.2013 г. – 2 048,97 тыс. руб.

1. Начислено собственникам по действующим тарифам – 16 705,12 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	8 594,84
- коммунальные услуги	8 110,27

2. Оплачено собственниками помещений – 14 355,46 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	7 319,26
- коммунальные услуги	7 036,21

3. Текущая задолженность собственников помещений за 2013 год – 2 349,66 тыс. руб.

4. Затрачено управляющей компанией – 16 852,23 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	8 451,11
- коммунальные услуги	8 401,12

5. Затраты управляющей компании на оказание услуг по содержанию и ремонту жилого фонда – 8 451,11 тыс. руб. Превышение предусмотренных тарифом затрат управляющей компании на содержание и ремонт жилого фонда – 111,81 тыс. руб.

Сумма задолженности собственников на 31.12.2013 г. составила – 4 398,63 тыс. руб.

№ п.п.	Статьи затрат	Тариф с 01.10.12 по 31.05.13 год	Тариф с 01.06.13 по 31.12.13 год	Тариф средний за 2013 год	Тариф фактический за 2013год	Превышение тарифных значений
1	2	3			4	5
	<i>Площадь жилых и встроенных офисных помещений на которые производится начисление</i>	19 226,30	20 826,40	20 159,69	20 826,40 ¹	666,71 ²
1.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	1 744,43	1 549,57	1 630,76	1 725,69	94,93
2.	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	486,11	316,23	387,02	211,02	-176,00
3.	Содержание придомовой территории	778,89	871,06	832,65	723,12	-109,53
4.	Содержание мест общего пользования	297,09	1 110,17	771,39	1 013,10	241,71
5.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	841,79	1 362,98	1 145,82	1 256,41	110,60
6.	Сбор и вывоз бытовых отходов	389,60	804,88	631,85	623,79	-8,06
7.	Затраты по содержанию управляющей компании	1 901,93	1 065,78	1 414,17	1 066,42	-347,75
8.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	314,78	996,44	712,41	981,60	269,19
9.	Услуги банка, % за прием коммунальных платежей	215,78	193,94	203,04	196,31	-6,73
10.	Расходы из прибыли не учтенные в тарифе ³	0,00	8,77	5,12	12,65	7,53
11.	Уплата налогов	54,35	87,64	73,77	109,69	35,92
12.	Непокрытые расходы предыдущих периодов	0,00	230,05	134,20	134,20	0,00
13.	Рентабельность	351,24	429,88	397,11	397,11	0,00
14.	Итого, тыс. руб.	7 375,98	9 027,40	8 339,31	8 451,11	111,81
15.	Тариф, руб./кв. м	31,97	36,12	34,47	33,82	-0,66

¹ Фактическая жилая площадь по состоянию на 31.12.2012 г.

² Отклонение жилой площади в связи с уточненными замерами БТИ и с учетом площади парковки

³ Госпошлины, страховые премии и т.п.

Перечень выполненных работ и услуг

1. Управление жилищным фондом

1.1. Организация эксплуатации:

1.1.1. Управление аварийно-ремонтной службой.

1.1.2. Организация и планирование работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту.

1.1.3. Прием заявок от населения.

1.1.4. Подготовка к сезонной эксплуатации.

1.2. Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг.

1.3. Все виды работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами:

1.3.1. Прием платежей за техническое обслуживание и коммунальные услуги.

1.3.2. Организация работы паспортного стола.

1.3.3. Организация работы и обслуживание сайта www.vestaservice.ru.

1.4. Проработка коммерческих предложений и расчет смет на проведение дополнительных работ по заявкам совета дома, в том числе дооборудование и модернизация домофонной системы, системы видеонаблюдения и контроля доступа на придомовую территорию.

2. Техническое обслуживание и текущий ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания

2.1. Комплексное обслуживание, аварийно-техническое обслуживание лифтов и систем ЛДСС (согласно регламенту).

2.2. Техническое освидетельствование лифтов (1 раз в год).

2.3. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета воды и тепла (осмотр, проверка пломб на вычислителях, проверка работоспособности датчиков давления и температур, снятие и запись показателей с вычислителей в журнал).

2.4. Внеочередная поверка, опломбировка и ввод общедомового прибора учета тепловой энергии в эксплуатацию.

2.5. Снятие прибора учета ХВС на поверку, опломбировка и ввод прибора учета в эксплуатацию.

2.6. Подготовка к сезонной эксплуатации, включая опрессовку системы центрального отопления, промывку теплообменников ИТП.

2.7. Замена обратного клапана в ИТП – 1 шт.

2.8. Прокладка трубопровода для водоснабжения и канализации в техническом помещении, наладка работы системы – 20 м/п.

2.9. Установка заглушек канализационной трубы в подвале – 2 шт.

2.10. Ремонт трубопровода ХВС в комнате охраны (замена тройника) – 1 шт.

2.11. Устранение течи сварочного стыка на стояке отопления, с последующей опрессовкой стояка – 1 стык.

2.12. Ремонт стояка ГВС 3-го подъезда – 1 шт.

2.13. Установка переходников в мусоросборниках для поливочных шлангов – 3 шт.

2.14. Установка раковины в комнате охраны (паркинг) – 1 шт.

2.15. Ремонт пожарного крана во 2 секции – 8 шт.

2.16. Восстановление работоспособности пожарной сигнализации в межквартирных и лифтовых холлах 1 и 2 секции – замена 4 датчиков.

2.17. Установка крышек на распаячных коробах слаботочных систем – 5 шт.

2.18. Замена рубильника в ВРУ-1 – 1 шт.

- 2.19. Протяжка контактных групп защиты ВРУ-1 и ВРУ-2 – 2 группы.
- 2.20. Установка розеток в техническом помещении и ВРУ-2 – 3 шт.
- 2.21. Установка электрического счетчика в техническом помещении – 1 шт.
- 2.22. Установка электрического автомата в техническом помещении – 2 шт.
- 2.23. Восстановление уличного освещения по графику (замена ламп ДРА -250) – 11 шт.
- 2.24. Установка и замена энергосберегающих ламп – 17 шт.
- 2.25. Замена ламп накаливания на переходных лоджиях – 283 шт.
- 2.26. Установка таймера включения уличного освещения – 1 шт.
- 2.27. Замена светильников – 25 шт.
- 2.28. Замена стартеров S2, S10 – 95 шт.
- 2.29. Ремонт электрической проводки – 93 м.
- 2.30. Прокладка электропроводки в техническом помещении – 20 м.
- 2.31. Замена замков в комнате охраны (паркинг), дверях мусоросборников, решетках технического этажа, выходов на кровлю – 11 шт.
- 2.32. Установка раковины в комнате охраны (паркинг) – 1 шт.
- 2.33. Ремонт стен и полов в комнате охраны – 10 м².
- 2.34. Замена ручек на дверях переходных лоджий – 23 шт.
- 2.35. Замена кафельной плитки в лифтовых холлах в 3 и 4 секциях – 4 шт.
- 2.36. Ремонт напольной плитки в 1, 2 и 3 секциях – 9 шт.
- 2.37. Укладка плитки на крыльце – 34 шт. (19 м²).
- 2.38. Ремонт двери выхода на технический этаж – 1 шт.
- 2.39. Ремонт дверей переходных лоджий в 1 и 2 секциях – 6 шт.
- 2.40. Ремонт дверей переходных лоджий с 1 по 4 секции (установка пружин) – 37 шт.
- 2.41. Ремонт стен в 1-й секции на эвакуационных лестницах (штукатурка) – 8 м².
- 2.42. Ремонт откосов входных дверей (штукатурка, покраска) – 6 м².
- 2.43. Установка ящиков для сбора показаний счетчиков воды – 4 шт.

3. Содержание придомовой территории

- 3.1. Ежедневная комплексная уборка прилегающей территории, в том числе:
 - посыпка песком и обработка антигололедными реагентами тротуаров по мере необходимости, сброс снега с козырьков подъездов и кровли, ликвидация наледи;
 - механизированная и ручная уборка, складирование, вывоз снега с территории;
 - стрижка, полив газонов;
 - уборка скамеек, детской площадки;
 - чистка урн, замена полиэтиленовых пакетов.
- 3.2. Вывоз ТБО согласно графику, а также по мере необходимости.
- 3.3. Ремонт детской горки.
- 3.4. Ремонт ограждения спортивной площадки – 30 м².
- 3.5. Покраска бордюров – 210 м.
- 3.6. Покраска ограждений – 300 м.
- 3.7. Покраска малых форм на детской площадке.
- 3.8. Установка ограждений колодцев – 4 м.
- 3.9. Ремонт теннисного стола.
- 3.10. Посадка ели обыкновенной – 1 шт.

4. Содержание мест общего пользования

- 4.1. Уборка внутренних помещений, в том числе:

- сухая уборка коридоров, лестниц, переходных лоджий, мусоросборников, подсобных помещений, лифтовых холлов, лифтов (ежедневно);
- ручная влажная уборка лифтов, вестибюлей 1-го этажа (ежедневно);
- ручная влажная уборка лифтовых холлов (1 раз в неделю);
- ручная влажная уборка лестниц, коридоров, подсобных помещений и переходных лоджий (1 раз в две недели);
- мойка дверных блоков, окон с внутренней стороны (2 раза в год)

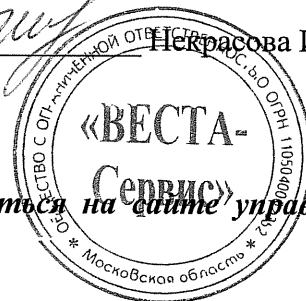
4.2. Сбор и вынос крупногабаритного и строительного мусора по мере необходимости.

4.3. Укладка ковров ворсовых на резиновой основе на первом этаже, подъезды с 1-го по 4-ый – 12 шт.

Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Сервис»



Некрасова И.В.



С отчетом и бухгалтерским балансом можно ознакомиться на сайте управляющей компании www.vestaservice.ru