

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ООО «ВЕСТА-Сервис»
собственникам помещений многоквартирного
жилого дома: ул. Чугунова д.15/3
об исполнении обязательств по договору управления домом
за период с 01.03.2011 по 31.12.2011 г.

1. Начислено собственникам по действующим тарифам - 6 321,45 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	2 388,25
- отопление	2 775,85
- горячее водоснабжение	480,69
- холодное водоснабжение	126,57
- водоотведение	243,32
- консьерж	306,76

2. Оплачено собственниками помещений - 5 674,02 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	2 162,81
- отопление	2 468,21
- горячее водоснабжение	434,65
- холодное водоснабжение	113,28
- водоотведение	221,73
- консьерж	273,34

3. Задолженность собственников помещений - 647,43 тыс. руб.

4. Затрачено управляющей компанией - 5 323,67 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	3 033,87
- отопление	819,46
- горячее водоснабжение	703,83
- холодное водоснабжение	152,29
- водоотведение	273,30
- консьерж	340,92

5. Возвращено собственникам в результате корректировки (уменьшения) общей суммы начислений - 1 337,54 тыс. руб.

6. Убыток (превышение суммарных затрат управляющей компании относительно средств, начисленных собственникам помещений) составил 339,76 тыс. руб.

7. Затраты управляющей компании на оказание услуг по содержанию и ремонту жилого фонда – 3 033,87 тыс. руб. Превышение учтенных в тарифе сумм составило 645,62 тыс. руб.

№ п.п.	Статьи затрат	Тариф с 01.03.11г. по 01.08.11г.	Тариф с 01.08.11г. по 31.12.2011г.	Тариф средний за 2011г.	Тариф фактический за 2011 г. (фактические затраты)	Превышение тарифных значений
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	<i>Площадь жилых и встроенных офисных помещений на которые производится начисление</i>	8 668,30	8 668,30	8 668,30	8 661,35	-6,95 ¹
1.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	289,56	338,51	261,70	351,98	90,28
2.	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	220,69	258,08	199,49	428,21	228,72
3.	Содержание придомовой территории	131,59	172,51	126,71	185,08	58,38
4.	Содержание мест общего пользования	157,65	172,51	137,57	157,34	19,77
5.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	328,96	408,80	307,40	298,03	-9,37
6.	Освещение мест общего пользования	70,83	283,00	147,43	183,37	35,94
7.	Сбор и вывоз бытовых отходов	231,85	329,87	234,05	249,33	15,28
8.	Затраты по содержанию управляющей компании	348,62	410,84	316,44	549,37	232,92
9.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	119,62	71,66	79,70	96,41	16,71
10.	Услуги банка и др.	101,94	101,94	84,95	89,40	4,45
11.	Прибыль	160,10	101,91	109,17	0	-109,17
12.	Налог на прибыль	40,03	25,48	27,29	193,56	166,27
13.	Итого	2 201,42	2 675,12	2 031,89	2 782,09	750,20
14.	Расходы, не учтенные в тарифе	0	0	0	92,92	92,92
15.	НДС 18%	396,26	481,52	365,74	158,85	-206,89
16.	Итого расходов, тыс.руб. (с НДС)	2 597,68	3 156,64	2 397,63	3 033,87	636,23
17.	Итого расходов, с учетом корректировки жилой площади, тыс.руб. ²			2 388,25	3 033,87	645,62
18.	Тариф, руб./кв.м (с НДС)	24,97	30,35	27,66	35,03	7,37

¹ Уменьшение жилой площади в связи с уточненными замерами БТИ

² С учетом уменьшения жилой площади, связанного с уточненными замерами БТИ.

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 службы консьержей.

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

2.1. Восстановлена работоспособность общедомовых узлов учета воды и тепла.

2.2. Произведена поверка общедомовых приборов учета воды и тепла.

2.3. Организована система передачи данных с узлов учета в офис управляющей организации.

2.4. Проведен ремонт вестибюля 1 этажа - штукатурка, шпатлевка, покраска стен - 220 кв.м., и потолка – 100 кв.м.

2.5. Произведен косметический ремонт помещения колясочной, штукатурка, шпатлевка, покраска стен - 52 кв.м., и потолка – 16 кв.м.

2.6. Произведен ремонт помещения консьержа штукатурка, шпатлевка, покраска стен - 36 кв.м., и потолка – 10 кв.м.

2.7. Произведен ремонт стен в вестибюле 13 этажа – штукатурка, шпаклевка, покраска стен – 10 кв.м.

2.8. Произведен ремонт кафельной плитки вестибюлей 9 и 13 этажей – 3,5 кв.м

2.9. Установлены противоскользящие пороги на крыльце

2.10. Проведен ремонт межпанельных швов – 100% (выполнение гарантийных обязательств застройщиком)

2.11. Отремонтировано 68 дверей переходных лоджий, 10 дверей лифтовых холлов (ремонт остекления, коробок, полотен, установка замков-защелок, доводчиков).

2.12. Установлена тамбурная дверь 1 этажа.

2.13. Отремонтированы и утеплены металлические двери входа в подъезд и на пожарную лестницу – 2 шт.

- 2.14. Установлены металлические двери в комнату инвентаря и в колясочную – 2 шт.
- 2.15. Заменены замки на дверях входа в подвал 1 шт., выхода на крышу – 4 шт.
- 2.16. Произведена замена стеклопакета холла 1 этажа.
- 2.17. Произведена замена окна в помещении консьержа.
- 2.18. Произведен текущий ремонт и техническое освидетельствование лифтов.
- 2.19. Выявлено перекрытие жильцами кв. 148, 139, 149 вентиляционных коробов. Предъявлены требования к собственникам восстановить надлежащее состояние системы вентиляции. Система восстановлена.
- 2.20. Произведен ремонт колпаков вентиляционных шахт на крыше.
- 2.21. Восстановлена работоспособность одного из трех стояков пожарного водопровода, в том числе:
- установлены 18 шт. шаровых кранов,
 - устранены два разрыва трубопровода,
 - пожарные шкафы укомплектованы пожарными рукавами,
 - произведен ремонт замков на пожарных шкафах.
- 2.22. Отремонтировано 75 светильников, полностью заменены 12 светильников, произведена замена ламп накаливания и люминисцентных ламп в 96 светильниках.
- 2.23. Проведен ремонт сетей энергоснабжения:
- проложено 25 м электрических кабелей на техническом этаже, устранены обрывы и КЗ электропроводки;
 - проложено 40 м электрических кабелей и установлены эл. розетки для подключения канализационных насосов в подвале, восстановлено освещение подвала;
 - восстановлена электрическая проводка (в т.ч. устранены КЗ) на пожарной лестнице и в лифтовых холлах;
 - установлены реле автоматического отключения ночного освещения на переходных лоджиях и тамбурах.
- 2.24. Проведен ремонт сетей теплоснабжения:
- устранены подтекания – заварены 3 трубопровода.
 - установлены дополнительные опоры труб отопления – 6 шт.
 - заменены текущие прокладки на фланцевых соединениях – 2 шт.
 - произведена промывка, регулировка и опрессовка системы отопления.
 - восстановлена работоспособность задвижек отопления – 2 шт.
 - произведен ремонт и восстановлены кожухи радиаторов – 7 шт.
- 2.25. Проведен ремонт сетей ХВС и ГВС:
- проведен ремонт мест подтекания трубопроводов – 8 шт.
 - заменены текущие прокладки на фланцевых соединениях – 6 шт.

- заменен шаровой кран на стояке №3 ХВС – 1 шт.
- заменены ручки вентилях перекрытия стояков ХВС и ГВС – 10 шт.
- восстановлена работоспособность задвижек ГВС и ХВС – 4 шт.
- регулярно производился сброс воздушных пробок из систем ХВС, ГВС, возникающий при отключениях водоснабжения.

2.26. Проведен ремонт сетей канализации:

- произведена прочистка канализационных лежаков (24 м)
- установлен дополнительный крепеж труб канализации (30 м трубопроводов)
- заменены поврежденные участки канализации: тройники – 4 шт., угол 90 градусов – 2 шт., трубы – 10 шт., муфты – 2 шт.

2.27. Приобретены и подключены канализационные насосы, установлены стационарные шланги для откачки воды из подвала при аварии систем канализации и водоснабжения.

2.28. Вычищены приемки. Полы подвала очищены и просушены.

3. Санитарное содержание:

3.1. Выполнена посадка деревьев и кустарников на придомовой территории

3.2. Регулярно производился уход за зелеными насаждениями и газонами (полив, стрижка)

3.3. Произведено удаление с крыш снега и наледей, очистка кровли от мусора, грязи

3.4. Ежедневно производилась уборка и очистка придомовой территории, в том числе в зимний период:

- регулярно производилась посыпка тротуаров и проезжей части песком и антигололедными реагентами

- уборка и складирование снега с привлечением погрузчика, вывоз снега с территории комплекса.

3.5. Ежедневно производилась сухая уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений.

3.6. Мытье окон, дверей, стен на лестничных клетках и местах общего пользования – производилось 2 раза за год.

3.7. Влажная уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений производилась 1 раз в неделю.

3.8. Ежедневно производилась уборка мусора в лифтовых холлах и переходных лоджиях, удаление мусора из здания.

3.9. Вывоз и обезвреживание ТБО производился по мере заполнения контейнеров, вывоз крупногабаритного и строительного мусора – по мере необходимости.

4. Перечень дополнительных работ, выполненных управляющей организацией.

1. Проведено обустройство поста консьержа, закуплена мебель, подключена телефонная связь.

2. Установлена система видеонаблюдения за входом в подъезд и на пожарную лестницу с выводом пульта наблюдения на пост консьержа.

Приложения:

Бухгалтерский баланс на 31.12. 2011г. с приложениями.

Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Сервис» _____ Некрасова И.В.



С отчетом управляющей компании можно ознакомиться на сайте www.vestadom.ru