

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ООО «ВЕСТА-Уют»
собственникам помещений многоквартирного
жилого дома: ул. Чугунова, д.15Б
об исполнении обязательств по договору управления домом
за период с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.

1. Начислено собственникам по действующим тарифам – 25 884,57 тыс. руб.	
- содержание жилого фонда	14 198,79
- коммунальные услуги	11 685,78
2. Оплачено собственниками помещений – 24 872,06 тыс. руб.	
- содержание жилого фонда	13 472,70
- коммунальные услуги	11 399,36
3. Затрачено управляющей компанией – 25 185,39 тыс. руб.	
- содержание жилого фонда	13 476,55
- коммунальные услуги	11 708,84
4. Затраты управляющей компании на оказание услуг по содержанию жилого фонда – 13 476,55 тыс. руб. Экономия предусмотренных тарифом средств на содержание жилого дома, переходящая на следующий расчетный период – 722,24 тыс. руб.	
5. Задолженность собственников по оплате услуг на 31.12.2015г. – 7 031,55 тыс. руб.	
5.1. Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг – 2 967,13 тыс. руб.	
5.2. Задолженность собственников по оплате услуг по содержанию жилого фонда – 2 697,09 тыс. руб.	
5.3. Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт – 597,78 тыс. руб.	
5.4. Задолженность собственников по оплате дополнительных услуг (домофон, охрана и видеонаблюдение) – 728,35 тыс. руб.	
5.5. Задолженность собственников по оплате разовых услуг (доработка системы видеонаблюдения, установка антипарковочных конструкций) – 41,20 тыс. руб.	
6. Задолженность по оплате разовых платежей за вывоз строительного мусора на 31.12.2015 г. составляет – 126,43 тыс. руб.	

№ п.п.	Статьи затрат	Плановая выручка по тарифу за 2015г.*	Фактически начислено за 2015г.	Фактические затраты УК за 2015г.	Превышение значений
1.	2.	3.	4.	5.	6.
	<i>Площадь жилых и нежилых помещений, на которые производится начисление</i>	30 546,20	30 532,84	30 532,84 ¹	0,00
1.	<i>Содержание и техническое обслуживание общего имущества дома:</i>				
1.1.	Ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)**	5 055,16	5 052,95	5 225,02	172,06
1.2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	1 835,08	1 771,61	1 405,77	-365,85
1.3.	Содержание придомовой территории	1 012,94	1 012,50	734,42	-278,08
1.4.	Содержание мест общего пользования	1 731,57	1 730,82	1 770,74	39,92
2.	Сбор и вывоз бытовых отходов	1 036,28	1 035,83	1 045,44	9,61
3.	<i>Размер платы за управление домом:</i>				
3.1.	Затраты по содержанию управляющей компании	1 618,83	1 681,10	1 643,05	-38,04
3.2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	739,86	739,54	733,61	-5,93
3.3.	Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи и пр.	1 174,97	1 174,45	918,51	-255,95
4.	<i>Итого расходов с рентабельностью:</i>	14 267,70	14 198,79	13 476,55	-722,24
5.	Тариф, руб./кв. м.	38,92	38,75	36,78	-1,97

¹ Среднегодовая фактическая площадь по состоянию на 31.12.2015 г., в связи с уточненными за мерами БТИ.

* Плановая выручка по тарифу за 2015 г. рассчитана исходя из действующих в течение года тарифов: 37,98 руб./м² (с 01.01.2015г.по 31.08.2015г); 42,47 руб./м² (с 01.09.2015г.по 30.09.2015г.); 40,26 руб./м² (с 01.10.2015г. по 31.12.2015г.).

** Затраты на текущий ремонт за 2015 год составили – 610,32 тыс. руб.

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.

1.2. 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 vestauyt.ru.

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.

2.3. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета воды и тепла (согласно регламенту).

2.4. Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации (согласно регламенту).

2.5. Техническое обслуживание согласно регламенту инженерных систем: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (бытовая и ливневая канализации), дымоудаление и подпор воздуха, индивидуальный тепловой пункт (ИТП), автоматическая система пожаротушения, противопожарный водопровод, насосная станция пожаротушения, приточная вентиляция, принудительная вытяжная вентиляция, естественная вытяжная вентиляция, сигнализация загазованности паркинга, автоматические секционные ворота, Автоматическая Система Контроля Учета Электроэнергии (АСКУЭ).

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

2.7. Ремонт системы отопления, в том числе замена:

- отвод стальной Ду20 – 1 шт.

2.8. Ремонт систем ГВС и ХВС, в том числе замена:

- сгон в сборе оцинк. Ду25-Ду32 – 3 шт.;

- контргайка оцинк. Ду25 – 2 шт.;

- муфта оцинк. Ду25 – 2 шт.;

- муфта полипропилен Ду20-Ду40 – 7 шт.;
- муфта комбинированная полипропилен Ду32х¾" – 1 шт.;
- тройник полипропилен Ду25-Ду32 – 2 шт.;
- угольник полипропилен Ду40 – 2 шт.;
- труба полипропилен Ду40 – 1 п.м.;
- кран шаровой КФРД ½" – 3 шт.

2.9. Удаление воздуха из систем ГВС и отопления после аварийных отключений электроснабжения – 4 раза.

2.10. Ремонт дренажного насоса, паркинг – 1 шт.

2.11. Ремонт системы канализации, в том числе замена:

- отвод НПВХ Ду110х45° - 1 шт.;
- манжета переходная чугун-НПВХ Ду110 – 4 шт.

2.12. Прочистка стояка канализации – 9 раз.

2.13. Прочистка лежака канализационного Ду110 – 24 п.м.

2.14. Переборка лежака канализационного (прочистка со снятием труб) Ду110 – 6 п.м.

2.15. Ремонт ливневой канализации – 2 места.

2.16. Замена привода клапана системы дымоудаления – 3 шт.

2.17. Ремонт оголовков вентиляционных шахт – 4 шт.

2.18. Замена ламп накаливания 60 Вт – 18 шт.

2.19. Замена люминесцентных ламп ЛБ-18 – 8 шт.

2.20. Замена люминесцентных ламп ЛБ-36 – 95 шт.

2.21. Замена энергосберегающей лампы E27 – 9 шт.

2.22. Замена дросселя индукционного 1х36Вт – 40 шт.

2.23. Замена дросселя индукционного 2х36Вт – 5 шт.

2.24. Замена балласта электронного 2х36Вт – 18 шт.

2.25. Замена стартера С-10 – 36 шт.

2.26. Замена стартера С-2 – 6 шт.

2.27. Протяжка контактных групп защиты ВРУ – электрощитовая.

2.28. Модернизация системы управлением освещением мест общего пользования:

- фотореле ФРЛ-11 с выносным датчиком – 2 шт.;
- провод ВВГнг 3х1,5 – 105 п.м.;
- контактор КМН-34012 – 2 шт.

2.29. Замена автоматического выключателя 1 пол. 20А – 10 шт.

2.30. Замена автоматического выключателя 3 пол. 63А – 1 шт.

2.31. Замена реле контроля фаз в АВР ВРУ-2 – 1 шт.

2.32. Замена светильника эвакуационного «Выход» - 2 шт.

- 2.33. Замена светильника люминесцентного ЛПО 2x40 – 6 шт.
- 2.34. Замена розетки 1ОП – 5 шт.
- 2.35. Ремонт системы АСКУЭ:
- кабель КПС 2x2x0,75 – 50 п.м.
- 2.36. Ремонт дверей переходных лоджий, дверей лифтовых холлов и эвакуационных лестниц, двери на техническом этаже – 76 шт.
- 2.37. Ремонт входной металлической двери – 2 шт.
- 2.38. Замена дверей выхода на кровлю – 5 шт.
- 2.39. Ремонт доводчика двери – 16 шт.
- 2.40. Замена доводчика двери – 4 шт.
- 2.41. Восстановление теплового контура дверей переходных лоджий, уплотнитель резиновый – 146 п.м.
- 2.42. Ремонт врезного замка – 3 шт.
- 2.43. Замена врезных замков в дверях мест общего пользования и технических помещений – 11 шт.
- 2.44. Замена личинки врезного замка – 17 шт.
- 2.45. Частичный ремонт гидроизоляционного покрытия козырьков входных групп – 8 м².
- 2.46. Частичный ремонт отделочного покрытия стен и потолков в местах повреждения – 236 м².
- 2.47. Замена плитки подвесного потолка – 142 шт.
- 2.48. Ремонт подоконника в лифтовом холле – 34 шт.
- 2.49. Замена информационной таблички у входа в подъезд – 1 шт.
- 2.50. Устройство защитных экранов из сотового поликарбоната на переходных лоджиях 14, 15 и 16 этажей – 15 шт.
- 2.51. Ремонт покрытия входной группы подъезда №1 – 6 кв.м.
- 2.52. Ремонт секционных ворот паркинга – 2 шт.

3. Санитарное содержание

- 3.1. Ремонт малых архитектурных форм на детской площадке – 6 шт.
- 3.2. Посадка саженцев деревьев и кустарников – 10 шт.
- 3.3. Ежедневно производилась уборка и очистка придомовой территории, в том числе:
- регулярно производилась посыпка тротуаров и проезжей части песком и антигололедными реагентами, ликвидация наледи (зимний период);
 - механизированная и ручная уборка, складирование, вывоз снега с территории (зимний период);
 - стрижка, полив газонов (летний период);
 - уборка детской площадки;

- чистка урн, замена полиэтиленовых пакетов.

3.4. Уборка внутренних помещений, в том числе:

- сухая уборка коридоров, лестниц, переходных лоджий, холлов 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).

3.5. По мере необходимости производилась уборка мусора в лифтовых холлах, лестницах, переходных лоджиях и холлах мусоросборников, удаление мусора из здания.

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

4. Дополнительные услуги.

4.1. Техническое обслуживание систем: видеонаблюдение, контроль доступа в здание (согласно регламенту).

4.2. Замена купольной камеры системы видеонаблюдения в лифтовом холле – 1 шт.

4.3. Модернизация системы видеонаблюдения с выводом сигнала с камер на пост охраны в подземном паркинге:

- прокладка кабеля ВВГнг 3х1,5 – 49 п.м.;
- установка розетки 1ОП – 2 шт.;
- установка коммутатора НР – 3 шт.;
- монтаж кабеля VGA – 3 шт.;
- монтаж кабеля USB – 3 шт.;
- прокладка кабеля Гиперлайн 4х2 – 305 п.м.;
- установка системного блока в помещении охраны – 1 шт.;
- перенос видеорегистраторов для скрытого размещения – 3 шт.;
- наладка работы системы.

Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Уют»



Некрасов С.А.

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