

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ООО "ВЕСТА-Уют"
собственникам помещений многоквартирного
жилого дома по ул. Коммунистическая, д.40/1
об исполнении обязательств по договору управления домом
за период с 01 марта 2016 года по 31 декабря 2016 года

Дата заполнения: 31.03.2017 года

1. Сведения об оказываемых коммунальных услугах

1.1. Перечень коммунальных услуг закупаемых управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций

№ п/п	Наименование ресурсоснабжающих организаций	ИНН	Договор	Наименование услуги	Ед. изм.
1	АО "Раменская теплосеть"	5040109331	01/05/15 от 01.05.2015г.	Тепловая энергия, ГВС	Гкал, м3
2	АО "Раменский Водоканал"	5040109194	1115/1-Р/11 от 01.01.2014г.	Водоснабжение и Водоотведение	м3
3	ПАО "Мосэнергосбыт"	7736520080	72402799 от 01.01.2014г.	Электроэнергия	кВт

1.2. Тарифы (цены) на коммунальные услуги для расчета управляющей организацией размера платежей для потребителей:

№ п/п	Наименование услуги	Ед. изм.	Тариф с НДС с 01.01.2016г.	Тариф с НДС с 01.07.2016г.	Нормативный правовой акт
1	Отопление	руб./Гкал	2 229,14	2 304,89	Распоряжение от 18.12.2015г. №166-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области
2	Горячее водоснабжение	руб./м3	151,95	157,32	Распоряжение от 18.12.2015г. №164-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области
3	Холодное водоснабжение	руб./м3	24,89	25,94	Распоряжение от 18.12.2015г. №161-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области
4	Водоотведение	руб./м3	29,59	30,49	
5	Электроэнергия	руб./кВт	3,18	3,37	Распоряжение от 18.12.2015г. № 168-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области
6	Электроэнергия день	руб./кВт	3,69	3,87	
7	Электроэнергия ночь	руб./кВт	1,25	1,37	

1.3. Нормативы потребления коммунальных услуг

№ п/п	Норматив потребления коммунальной услуги	Ед. измерения	Холодная вода	Горячая вода	Водоотведение	Отопление	Электроэнергия	
			м3 на чел. в мес.	м3 на чел. в мес.	м3 на чел. в мес.	Гкал на м2	кВт на 1 человека	
1	Норматив потребления коммунальной услуги в жилых помещениях	Нормативный правовой акт	Постановление от 24.10.2008г. №3073 Глава Раменского муниципального района МО				Распоряжение от 09.12.2014г. № 162-РВ	
		Объемы	4,669	3,998	8,667	0,0191		49 - 287 (зависит от кол-ва комнат)
		Ед. измерения	м3 на м2 МОП	м3 на м2 МОП				кВт на м2 МОП
2	Норматив потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды	Нормативный правовой акт	Распоряжение от 09.12.2014 года №162-РВ Министерство-жилищно-коммунального хозяйства				3,77/3,77	
		01.01.2016	0,0119	0,0063	0	0		
		Нормативный правовой акт	Распоряжение от 20.10.2016 года №200-РВ Министерство-жилищно-коммунального хозяйства					
		01.11.2016	0,006	0,006	0	0	2,88/2,88	

1.4. Информация о предоставлении коммунальных услуг

№ п/п	Наименование услуги	Ед. изм.	Общий объем потребления	Пачислено потребителями (в тыс.руб.)	Оплачено потребителями (в тыс.руб.)	Задолженность потребителей (в тыс.руб.)	Пачислено поставщиком коммунального ресурса (в тыс.руб.)	Оплачено поставщику коммунального ресурса (в тыс.руб.)	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса (в тыс.руб.)	размер пени и штрафов уплаченные поставщику (в тыс.руб.)
1	Отопление	Гкал	919,78	2 095,57	756,41	1 339,16	2 095,57	596,42	1 499,15	0,00
2	Горячее водоснабжение	м3	8 194,12	1 239,37	571,73	667,64	1 232,06	606,38	625,68	0,00
3	Холодное водоснабжение	м3	11 317,78	280,24	136,58	143,66	289,50	260,90	28,60	0,00
4	Водоотведение	м3	20 164,61	612,33	296,58	315,76	567,78	512,74	55,04	0,00
5	Электроэнергия	кВт	115 240,02	352,61	138,70	213,91	528,43	456,65	71,78	0,00

1.5. Информация о наличии претензий по качеству предоставления коммунальных услуг

Количество поступивших претензий	Количество удовлетворенных претензий	Количество претензий в удовлетворении которых отказано	Сумма произведенного перерасчета (в тыс.руб.)
0	0	0	0

2. Сведения о выполняемых работах (оказываемых услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Информация о наличии претензий по качеству выполняемых работ (оказанных услуг)

Количество поступивших претензий	Количество удовлетворенных претензий	Количество претензий в удовлетворении которых отказано	Сумма произведенного перерасчета (в тыс.руб.)
перерасчет по лифтам (3)	3	0	4,20
перерасчет по Содержанию жилого помещения (1)	1	0	321,02

2.2. Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников

Направлено претензий потребителям-должникам	Направлено исковых заявлений	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы
0	0	0

2.3. *Общая информация о начислениях и оплате по содержанию и ремонту общего имущества собственников, коммунальных услуг и дополнительных работ (услуг), с указанием дебиторской задолженности*

№ п/п	Наименование работ и услуг	Начальное saldo на 01.01.2016 года (в тыс.руб.)	Начислено (в тыс.руб.)	Оплачено (в тыс.руб.)	Задолженность на 31.12.2016 года (в тыс.руб.)
1	Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома	0,00	4 788,91	2 283,35	2 505,56
2	Коммунальные услуги	0,00	4 580,13	1 899,99	2 680,13
3	Взнос за капитальный ремонт	0,00	1 120,79	247,86	872,93
4	Дополнительные услуги (контроль доступа, видеонаблюдение, охрана, шлагбаум)	0,00	250,40	159,68	90,72
5	Разовые платежи (модернизация шлагбаума, видеонаблюдение и охрана)	0,00	632,86	301,45	331,41
6	Разовые платежи (лифтовое обслуживание)	0,00	494,48	237,94	256,53
Итого:			11 867,56	5 130,27	6 737,29

2.4. *Информация о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников*

№ п/п	Статьи затрат	Плановая выручка по тарифу за отчетный период ** (в тыс.руб.)	Фактически начислено за отчетный период (в тыс.руб.)	Фактические затраты УК за отчетный период (в тыс.руб.)	Отклонение (в тыс.руб.)
	Площадь жилых и нежилых помещений на которые производится начисление, в м2 *	16 924,10	13 788,74	13 788,74	
1.	Содержание и техническое обслуживание общего имущества дома:				
1.1.	Ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания:	2 316,30	1 598,46	1 731,29	-132,83
1.1.1.	Услуги специализированных организаций:			2,16	
	-сбор, хранение и утилизация ртутносодержащих ламп			2,16	
1.1.2.	Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания			593,81	
1.1.3.	Плановое и текущее обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания (техническое обслуживание согласно регламенту инженерных систем: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (бытовая и ливневая канализация), вентиляция, автоматическая система контроля учета электроэнергии; подготовка инженерных систем дом к отопительному сезону и др. работы в соответствии с "Перечнем выполненных работ и услуг")			775,81	

1.1.4.	Содержание аварийно-диспетчерской службы (оперативная ликвидация или локализация аварий на внутридомовом оборудовании, работа диспетчера прием звонков, прием заявок от жителей многоквартирных домов и передача заявок)	241,79	197,00	359,51	-162,51
1.2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	870,15	704,75	756,23	-51,49
1.2.1.	Комплексное аварийно-техническое обслуживание лифтов (Техническое обслуживание обеспечивает поддержание работоспособности лифтов не требующее ремонта и локализации аварий, а так же замены существующего оборудования или его составных частей. Подготовка лифтов к ежегодному освидетельствованию. (обходы и осмотры – проверка технического состояния, устранение мелких повреждений, проверка дееспособности и обеспечения безопасной работы лифтов, проверка и, при необходимости, регулирование всех узлов и цепей безопасности, выявление и замена узлов и деталей, которые износились и не могут обеспечить надежную работу лифтов; освобождение пассажиров из остановившихся лифтов; пуск остановившихся лифтов в работу; Проверка технической и эксплуатационной документации. Визуальный и измерительный контроль установки лифтового оборудования, за исключением размеров, не измеряемых в процессе эксплуатации. Проверка функционирования лифта на всех режимах. Проведение испытаний).			730,92	
1.2.2.	Проведение периодического технического освидетельствования, электроизмерительных работ и измерение полного сопротивления петли "фаза-ноль" (Проверка соответствия организации эксплуатации лифта ПУБЭЛ. Составление и оформление акта периодического технического освидетельствования по установленной форме согласно ПУБЭЛ)			25,29	
1.2.3.	Страхование особо опасного объекта			0,02	
1.3.	Содержание придомовой территории	709,98	578,45	451,51	126,94
1.3.1.	Ежедневная уборка и очистка придомовой территории, в том числе: регулярная посыпка тротуаров и проезжей части песком и антигололедными реагентами, ликвидация наледи (зимний период): стрижка, полив газонов (летний период); уборка детской площадки; чистка урн, замена полиэтиленовых пакетов)			451,51	
1.4.	Содержание мест общего пользования (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); по мере необходимости производилась уборка мусора в лифтовых холлах, лестницах, переходных лоджиях и холлах мусоросборников, удаление мусора из здания; дезинсекция)	637,60	519,48	472,80	46,68
2.	Сбор и вывоз бытовых отходов	475,89	387,73	342,63	45,10
3.	<i>Размер платы за управление домом:</i>				

3.1.	<i>Затраты по содержанию управляющей компании (Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов. Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства, прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам, осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан, выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовых книг и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилых помещений, принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) и их предоставление или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителем и уведомления о результатах их рассмотрения, подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников, сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях, организации выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, аренда, программное обеспечение, канцтовары, обучение и аттестация сотрудников, услуги связи, обслуживание оргтехники, лицензия, почтовые расходы)</i>	606,80	494,38	562,24	-67,86
3.2.	<i>Налоги, прибыль и прочие затраты (расчетно-кассовые операции, налоги, рентабельность)</i>	620,66	505,67	505,63	0,04
4.	<i>Итого расходов с рентабельностью:</i>	6 237,38	4 788,91	4 822,33	-33,42
5.	<i>Тариф</i>	40,50	38,17	38,43	-0,26

* - Среднегодовая фактическая площадь по состоянию на 31.12.2016 года, в связи с уточненными замерами БТИ.

** - Плановая выручка по тарифу за 2016 год рассчитана исходя из действующего в 2016 году тарифа с марта по декабрь - 40,50 руб./м2.

Перечень выполненных работ и услуг по ул. Коммунистическая, д.40/1
за период с 01 марта по 31 декабря 2016 года

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 www.gkvesta.ru.

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

2.1. Лифты.

2.1.1. Комплексное обследование лифтового оборудования с участием представителей специализированной организации, составление дефектного акта.

2.1.2. Изготовление дубликатов паспортов лифтов – 8 шт.

2.1.3. Установка комплектов оборудования диспетчерской связи – 8 шт.

2.1.4. Модернизация программного обеспечения панели управления лифтами – 8 шт.

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

2.1.6. Очистка приемков от мусора – 4 шт.

2.1.7. Замена кнопки связи грузопассажирского лифта подъезда 1 – 1 шт.

2.2. Техническое обслуживание согласно регламенту инженерных систем: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (бытовая и ливневая канализации), насосная станция ХВС, естественная вытяжная вентиляция, Автоматическая Система Контроля Учета Электроэнергии (АСКУЭ).

2.3. Выполнена подготовка инженерных систем дома к отопительному сезону 2016/17г.г., в том числе:

- ревизия и ремонт запорной арматуры;
- гидравлическая промывка системы отопления;
- гидравлическая опрессовка системы отопления;
- ревизия вентиляционных каналов.

2.4. Ремонт систем ГВС и ХВС, в том числе замена/установка:

- кран шаровой муфтовый Ду15 – 1 шт.;
- заглушка Ду15 – 2 шт.;
- угольник Ду15 – 1 шт.;
- отвод стальной Ду32 – 1 шт.;
- обойма ремонтная Ду25-40 – 6 шт.

2.5. Удаление воздуха из систем ГВС и отопления после аварийных отключений электроснабжения – 8 раз.

2.6. Устройство кранов для полива газонов:

- муфта Ду20 – 2 шт.;
- угольник Ду20 – 2 шт.;
- труба Ду20 – 6 п.м.;
- кран шаровой муфтовый Ду20 – 1 шт.

2.7. Вывод водопровода и канализации в техническое помещение для уборщицы:

- тройник НПВХ Ду110 – 2 шт.;
- патрубок НПВХ Ду110 – 2 шт.;
- труба НПВХ Ду50 – 7 п.м.;
- отвод НПВХ Ду50 – 4 шт.;

- труба полипропилен Ду20 – 37 п.м.;
- муфта полипропилен Ду20 – 12 шт.;
- тройник полипропилен Ду20 – 2 шт.;
- угольник полипропилен Ду20 90° - 11 шт.;
- угольник полипропилен Ду20 45° - 4 шт.

2.8. Ремонт ливневой канализации:

- отвод 45/10 ПВА – 6 шт.;
- отвод прямой 110ПВХ – 1 шт.

2.9. Установка в подвале емкостей для аварийного слива воды – 2 шт.

2.10. Ремонт стояка бытовой канализации – 1 шт.

2.11. Замена участка трубопровода бытовой канализации Ду110 – 2 п.м.

2.12. Устранение засоров канализационных лежаков с ликвидацией последствий аварии – 2 раза.

2.13. Частичное восстановление тепловой изоляции трубопроводов системы отопления Ду25 – 30 п.м.

2.14. Замена люминесцентных ламп ЛБ-18 – 706 шт.

2.15. Замена люминесцентных ламп ЛБ-36 – 70 шт.

2.16. Замена лампы накаливания E27 – 33 шт.

2.17. Замена энергосберегающей лампы E27 – 32 шт.

2.18. Установка светодиодной лампы E27 – 58 шт.

2.19. Замена стартера – 448 шт.

2.20. Замена дросселя, балласта – 34 шт.

2.21. Установка светильника люминесцентного ЛПО 1x36 – 6 шт.

2.22. Замена выключателя открытой проводки – 4 шт.

2.23. Модернизация светильника люминесцентного тип ЛПО 2x18 с установкой светодиодной лампы – 37 шт.

2.24. Модернизация светильника люминесцентного тип ЛПО 1x36 с установкой светодиодной лампы – 58 шт.

2.25. Подключение домофонного оборудования к сетям 220В мест общего пользования – 4 линии.

- 2.26. Ремонт электропроводки подвала с устранением скруток – 95 п.м.
- 2.27. Замена розетки открытой проводки – 2 шт.
- 2.28. Монтаж кабеля ВВГнг 3х1,5 – 30 п.м.
- 2.29. Установка фотореле на систему освещения – 1 шт.
- 2.30. Установка устройства защитного отключения УЗО 2п 40А – 1 шт.
- 2.31. Замена шины заземления в распределительном эл.щитке – 2 шт.
- 2.32. Подготовка дверей к отопительному сезону (регулировка, смазка и др.) – 70 шт.
- 2.33. Замена доводчика двери – 21 шт.
- 2.34. Замена врезного замка двери – 3 шт.
- 2.35. Ремонт врезного замка двери – 1 шт.
- 2.36. Замена навесного замка – 37 шт.
- 2.37. Замена замка этажного эл.щитка – 1 шт.
- 2.38. Замена личинки врезного замка двери – 44 шт.
- 2.39. Установка пружины двери – 152 шт.
- 2.40. Установка дверной ручки – 60 шт.
- 2.41. Очистка вентиляционного канала – 1 шт.
- 2.42. Частичный ремонт гидроизоляционного слоя кровли – 5,5 кв.м.
- 2.43. Установка информационного стенда – 4 шт.
- 2.44. Ремонт входной двери – 2 шт.
- 2.45. Ремонт двери выхода на кровлю – 1 шт.
- 2.46. Частичное утепление наружных стен плитами из минеральной ваты – 15 шт.
- 2.47. Изготовление и установка металлической решетки приямка – 4 шт.
- 2.48. Герметизация примыкания металлического отлива парапета кровли – 8 п.м.
- 2.49. Укладка резиновых ковров на входных группах – 4 шт.
- 2.50. Замена зеркала в кабине лифта – 2 шт.

2.51. Восстановление продухов подвального помещения – 37 шт.

2.52. Очистка подвала от строительного и бытового мусора, последствий залива жидкими бытовыми отходами.

2.53. Дератизация, дезинсекция подвала – 1 шт.

3. Санитарное содержание

3.1. Покраска урн и скамеек на территории жилого комплекса – 37 шт.

3.2. Ремонт покрытия пешеходной зоны (брусчатка) – 0,5 кв.м.

3.3. Ремонт отмостки – 0,3 кв.м.

3.4. 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.

3.5. 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).

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

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

4. Дополнительные работы.

4.1. Прокладка силовой кабельной линии для подключения шлагбаума по временной схеме:

- кабель СИП 2х16 – 30 п.м.;
- соединительный зажим – 4 шт.

4.2. Модернизация автоматического шлагбаума.

4.2.1. Установка радиоприемника Nice для дистанционного открывания при помощи брелоков – 1 шт.

4.2.2. Установка фотоэлементов (датчики безопасности) – 1 комплект.

4.2.3. Установка обогревателя в тумбу шлагбаума для корректной работы автоматики в зимний период – 1 шт.

4.2.4. Монтаж кнопки управления шлагбаумом в помещении поста охраны с протяжкой кабельной структуры – 1 шт.

4.2.5. Прокладка силовой кабельной линии для подключения шлагбаума по постоянной схеме:

- кабель ВВГнг 3х2,5 – 150 п.м.;
- труба гофрированная ПВХ Ду25 – 200 п.м.

4.3. Изготовление технического паспорта дома – 1 шт.

4.4. Установка ограждения пожарного выезда (цепь 7 п.м., 2 ограничительных столба) – 1 шт.

Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Уют»



Никольский А.Ю.

С бухгалтерским балансом ООО «ВЕСТА-Уют» можно ознакомиться на сайте управляющей компании www.gkvesta.ru.