

**ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ООО «ВЕСТА-Комфорт»
собственникам помещений многоквартирного
жилого дома: ул. Чугунова, д.15а
об исполнении обязательств по договору управления домом
за период с 01.07.2013 по 31.12.2013 г.**

Входящий остаток по оплате услуг на 01.07.2013 г. – 0,00 тыс. руб.

1. Начислено собственникам по действующим тарифам – 11 800,16 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	5 462,01
- коммунальные услуги	6 338,15

2. Оплачено собственниками помещений – 7 660,84 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	4 315,80
- коммунальные услуги	3 344,92

3. Затрачено управляющей компанией – 11 941,13 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	5 749,60
- коммунальные услуги	6 191,53

4. Затраты управляющей компании на оказание услуг по содержанию и ремонту жилого фонда – 5 749,60 тыс. руб. Превышение предусмотренных тарифом затрат управляющей компании на содержание и ремонт жилого дома составило – 287,58 тыс. руб.

Сумма задолженности собственников на 31.12.2013 г. – 4 139,32 тыс. руб.

№ п.п.	Статьи затрат	Планируемый тариф (средний за 6 мес. 2013 года)	Фактические начисления за 6 мес. 2013 года	Тариф фактический (затраты) за 6 мес. 2013 года	Превышение значений
1	2	3		4	5
	<i>Площадь жилых и встроенных офисных помещений на которые производится начисление</i>	23 635,00	24 437,50	24 437,50 ¹	0,00 ²
1.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	1 289,54	1 289,54	1 534,88	245,34
2.	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	221,30	221,30	149,27	-72,02
3.	Содержание придомовой территории	532,43	532,43	402,56	-129,86
4.	Содержание мест общего пользования	599,86	599,86	563,37	-36,49
5.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	735,03	806,17	532,06	-274,11
6.	Сбор и вывоз бытовых отходов	407,15	446,56	881,40	434,84
7.	Затраты по содержанию управляющей компании	747,04	747,04	869,95	122,91
8.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	363,81	363,81	450,97	87,16
9.	Услуги банка, % за прием коммунальных платежей	157,39	157,39	40,92	-116,48
10.	Расходы из прибыли не учтенные в тарифе ³	0,00	0,00	2,11	2,11
11.	Доход от использования общего имущества дома	0,00	0,00	-2,70	-2,70
11.	Уплата налогов	43,08	43,08	69,96	26,88
12.	Рентабельность	254,83	254,83	254,83	0,00
13.	Итого, тыс. руб.	5 351,46	5 462,01	5 749,60	287,58
14.	Тариф, руб./кв. м	37,74	37,25	39,21	1,96
15.	Сумма превышения начислений над фактическими затратами, переданная от ООО «ВЕСТА-Сервис»	0,00	0,00	- 593,98	- 593,98
16.	Итого расходов, тыс. руб.	5 351,46	5 462,01	5 155,63	-306,39

¹ Фактическая жилая площадь по состоянию на 31.12.2013 г.

² Отклонение жилой площади в связи с уточненными замерами БТИ.

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.

1.3.4 Организация работы и обслуживание сайта www.vestacomfort.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 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).

2.3. Подготовка к сезонной эксплуатации, включая опрессовку системы центрального отопления.

2.4. Регулировка системы отопления лестничных клеток и лифтовых холлов с 1-й по 4-ю секции.

2.5. Замена датчиков перепада давления на насосных группах отопления и ГВС в Индивидуальном Тепловом Пункте (ИТП).*

2.6. Ремонт циркуляционного насоса №1 насосной группы ГВС в ИТП.*

2.7. Ремонт циркуляционного насоса №1 насосной группы отопления в ИТП.*

2.8. Ремонт блока передачи данных автоматики ИТП.*

2.9. Ремонт блока системы диспетчеризации ИТП.*

2.10. Гидрохимическая промывка теплообменников ИТП.

2.11. Настройка автоматики ИТП по требуемому режиму работы 1 раз в месяц, (всего 6 раз).

2.12. Чистка воздушных фильтров приточной вентиляции 2 раза в месяц (всего 12 раз).

2.13. Настройка автоматики системы общедомовой приточно-вытяжной вентиляции к требуемому режиму работы 1 раз в месяц (всего 6 раз).

2.14. Осмотр и калибровка сигнализаторов загазованности системы общедомовой приточно-вытяжной вентиляции 1 раз в месяц (всего 6 раз).

2.15. Проверка работы системы сигнализаторов загазованности системы общедомовой приточно-вытяжной вентиляции по требуемому режиму работы (всего 1 раз).

2.16. Монтаж дополнительного светильника в техническом помещении – 1 шт.

2.17. Замена осветительной арматуры 40 шт.

2.18. Замена осветительной арматуры в результате актов вандализма 10 шт.

2.19. Замена люминесцентных ламп в местах общего пользования 119 шт.

2.20. Замена ламп накаливания в местах общего пользования 28 шт.

- 2.21. Замена энергосберегающих ламп в местах общего пользования 55шт.
- 2.22. Проверка работы Автоматической Системы Контроля Учета Электроэнергии (АСКУЭ) по требуемому режиму работы, 1 раз в месяц (всего 6 раз);
- 2.23. Перепрограммирование АСКУЭ в связи с заменой приборов учета электрической энергии собственниками.
- 2.24. Проверка автоматики системы автоматического водяного пожаротушения по требуемому режиму работы, 1 раз в месяц (всего 6 раз);
- 2.25. Настройка, проверка органов управления системы автоматического водяного пожаротушения 1 раз в месяц (всего 6 раз);
- 2.26. Проверка давления в системе автоматического водяного пожаротушения, 2 раза в месяц (всего 12 раз).
- 2.27. Замена датчика давления в системе автоматического водяного пожаротушения.*
- 2.28. Проверка источников питания противопожарной защиты и пожарной сигнализации 1 раз в месяц (всего 6 раз);
- 2.29. Проверка работы шлейфов общедомовой противопожарной защиты и пожарной сигнализации 1 раз в месяц (всего 6 раз);
- 2.30. Чистка датчиков пожарной сигнализации 1 раз в месяц (всего 6 раз);
- 2.31. Проверка работы клапанов подпора воздуха и дымоудаления системы автоматической противопожарной защиты 1 раз в месяц (всего 6 раз);
- 2.32. Контроль питания органов управления системы автоматической противопожарной защиты 1 раз в месяц (всего 6 раз);
- 2.33. Проверка срабатывания противопожарной защиты и пожарной сигнализации 1 раз в месяц (всего 6 раз);
- 2.34. Внесение изменений в программу АРМ «Орион» противопожарной защиты и пожарной сигнализации в связи с изменением структурной схемы противопожарной сигнализации собственниками (всего 320 раз).
- 2.35. Герметизация стыков канализации в помещении охраны – 2 стыка.
- 2.36. Ремонт лежака канализации (замена «ревизии» на техническом этаже, после устранения засоров) – 6 шт.
- 2.37. Замена стояка канализации после устранения засора – 1 шт.
- 2.38. Прочистка лежака канализации – 20 м.
- 2.39. Замена участка трубопровода канализации в паркинге после устранения засоров – 8 м.
- 2.40. Ремонт дверей шкафов учета тепла – 14 шт.
- 2.41. Ремонт замков (замена личинок) дверей мусоросборников – 8 шт.
- 2.42. Ремонт двери вентиляционной камеры на крыше (вандальные действия) – 1 шт.
- 2.43. Ремонт замка двери выхода на крышу (вандальные действия) – 1 шт.
- 2.44. Замена дверной ручки комнаты охраны – 1 шт.
- 2.45. Замена потолочных панелей в коридорах – 16 шт.
- 2.46. Замена стеклопакета входной группы (разбит)– 1 шт.
- 2.47. Устройство помоста для перевозки поломочной машины в паркинге – 1 шт.

3. Содержание придомовой территории

- 3.1. Ежедневная комплексная уборка прилегающей территории, в том числе:

- посылка 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. Устройство тротуарной дорожки с установкой бордюрного камня.

3.4. Ремонт ограждения (забора) у шлагбаума – 3 м.

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 (1 раз).

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

*Работы выполнены по замечаниям Управляющей компании ООО «ВЕСТА-Комфорт» подрядчиками ООО «ВЕСТА-СФ Раменское» в рамках исполнения гарантийных обязательств.

Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Комфорт»



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