

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 17.12.2013 по 31.12.2014 г.

1. Начислено собственникам по действующим тарифам – 26 335,42 тыс. руб.	
- содержание и ремонт жилого фонда	13 741,33
- коммунальные услуги	12 594,09
2. Оплачено собственниками помещений – 21 940,88 тыс. руб.	
- содержание и ремонт жилого фонда	11 898,30
- коммунальные услуги	10 042,58
3. Затрачено управляющей компанией – 25 820,19 тыс. руб.	
- содержание и ремонт жилого фонда	13 300,06
- коммунальные услуги	12 520,13
4. Затраты управляющей компании на оказание услуг по содержанию и ремонту жилого фонда – 13 300,06 тыс. руб. Экономия предусмотренных тарифом средств на содержание и ремонт жилого дома, переходящая на следующий расчетный период – 441,27 тыс. руб.	
5. Сумма задолженности собственников (за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого фонда) на 31.12.2014 г. – 4 394,54 тыс. руб.	
6. Задолженность собственников по оплате за капитальный ремонт на 31.12.14 г. – 405,64 тыс. руб., пени – 9,37 тыс. руб.	
7. Задолженность собственников по оплате разовых и дополнительных услуг на 31.12.2014г. – 1 357,31 тыс. руб., в т. ч. по услуге охрана и видеонаблюдение – 886,91 тыс. руб., разовый платеж за вывоз строительного мусора – 164,91 тыс. руб.	

№ п.п.	Статьи затрат	Плановая выручка по тарифу за 2013-2014г.*	Фактически начислено за 2013-2014г.	Фактические затраты УК за 2013-2014г.	Превышение значений
1.	2.	3.	4.	5.	6.
	<i>Площадь жилых и нежилых помещений, на которые производится начисление</i>	30 552,00	30 553,40	30 553,40 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)**	5 029,18	5 025,67	4 507,25	-518,42
1.2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	2 037,28	1 290,69	1 071,02	-219,68
1.3.	Содержание придомовой территории	1 021,96	1 021,25	784,99	-236,26
1.4.	Содержание мест общего пользования	1 847,35	1 846,06	1 834,15	-11,91
2.	Сбор и вывоз бытовых отходов	1 118,25	1 117,47	1 225,61	108,14
3.	<i>Размер платы за управление домом:</i>				
3.1.	Затраты по содержанию управляющей компании	1 618,89	1 617,76	1 783,75	165,98
3.2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	725,32	724,81	778,11	53,30
3.3.	Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи и пр.	1 098,38	1 097,61	1 315,19	217,57
4.	<i>Итого расходов с рентабельностью:</i>	14 496,62	13 741,33	13 300,06	-441,27
5.	Тариф, руб./кв. м.	37,98	36,00	34,87	-1,13

¹ Среднегодовая фактическая площадь по состоянию на 31.12.2014 г., в связи с уточненными замерами БТИ.

* Плановая выручка по тарифу за 2013-2014 г. рассчитана исходя из действующего тарифа 37,98 руб./м².

** Затраты на текущий ремонт за 2014 год составили – 166,36 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. Внесение изменений в программу АРМ «Орион» противопожарной защиты и пожарной сигнализации в связи с изменением структурной схемы противопожарной сигнализации собственниками – 214 раз.

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

2.8. Ремонт системы отопления, в том числе замена:

- муфта полипропилен Ду20 – 1 шт.;

- труба полипропилен Ду20 – 12 п.м.

- кран шаровой муфтовый Ду15 – 4 шт.

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

- угольник полипропилен Ду20 x 90° – 1 шт.;
- труба полипропилен Ду20 – 0,7 п.м.;
- муфта соединительная полипропилен Ду20 – 2 шт.;
- кран шаровой муфтовый (Ду15; Ду25; Ду32) – 3 шт.;
- сгон оцинкованный Ду25 – 1 шт.

2.10. Прокладка в помещение уборочных машин холодного водоснабжения:

- труба полипропилен Ду20 – 32 п.м.;
- угольник комбинированный с креплением Ду20 – 1 шт.;
- кран шаровой муфтовый Ду15 – 1 шт.;
- муфта с накидной гайкой Ду20x1/2" – 1 шт.;
- угольник полипропилен Ду20 – 6 шт.;
- муфта соединительная полипропилен Ду20 – 7 шт.

2.11. Устройство поливочных кранов в мусоросборных камерах:

- ниппель Ду15 – 1 шт.;
- переходник 1/2"x16 – 8 шт.;
- кран шаровой муфтовый Ду15 – 1 шт.;
- хомут – 12 шт.

2.12. Удаление воздуха из систем ГВС и отопления после аварийных отключений электроснабжения – 9 раз.

2.13. Ремонт дренажного насоса, паркинг – 1 шт.*

2.14. Ремонт системы канализации, в том числе замена:

- труба НПВХ Ду110, L=1000 – 2 шт.;
- отвод НПВХ Ду110x45° - 2 шт.

2.15. Прочистка стояка канализации – 15 раз.

2.16. Прочистка лежака канализационного Ду110 – 42 п.м.

2.17. Переборка лежака канализационного (прочистка со снятием труб) Ду110 – 18 п.м.

2.18. Ремонт оголовков вентиляционных шахт – 5 шт.

2.19. Замена ламп накаливания 60 Вт – 30 шт.

2.20. Замена люминесцентных ламп ЛБ-18 – 25 шт.

2.21. Замена люминесцентных ламп ЛБ-36 – 25 шт.

2.22. Замена дросселя индукционного – 35 шт.

2.23. Протяжка контактных групп защиты ВРУ – электрощитовая.

2.24. Установка розеток влагозащищенных 10П – 9 шт.

2.25. Установка ящиков с реле времени для рабочего освещения мест общего пользования:

- бокс пластиковый на 4 модуля – 5 шт.;

- реле времени – 2 шт.
- 2.26. Замена выключателя 2ОП – 1 шт.
- 2.27. Замена розетки 1ОП – 1 шт.*
- 2.28. Подключение помещения охраны к системе электроснабжения, паркинг:
 - кабель ВВГнг 3х2,5 – 100 п.м.;
 - автомат дифференциальный АВВ 25А 30мА – 1 шт.;
 - розетка 2ОП – 2 шт.
- 2.29. Замена светильника эвакуационного освещения «Выход» - 2 шт.*
- 2.30. Установка сетевого фильтра в помещении диспетчерской для системы пожарной сигнализации – 1 шт.*
- 2.31. Замена электропривода клапан системы дымоудаления – 1 шт.*
- 2.32. Ремонт дверей переходных лоджий, дверей лифтовых холлов и эвакуационных лестниц, двери на техническом этаже – 52 шт.
- 2.33. Ремонт входной металлической двери – 3 шт.
- 2.34. Замена доводчиков дверей переходных лоджий – 12 шт.
- 2.35. Замена доводчиков металлических дверей входных групп – 2 шт.
- 2.36. Восстановление теплового контура дверей переходных лоджий, уплотнитель резиновый – 862 п.м.
- 2.37. Замена врезных замков в дверях мест общего пользования и технических помещений – 10 шт.
- 2.38. Замена навесного замка – 5 шт.
- 2.39. Замена личинки врезного замка – 35 шт.
- 2.40. Замена шпингалета технических дверей – 3 шт.
- 2.41. Ремонт фрамуги окна на техническом этаже – 1 шт.*
- 2.42. Монтаж информационных досок в холлах 1-х этажей – 5 шт.
- 2.43. Монтаж почтовых ящиков для сбора показаний в холлах 1-х этажей – 5 шт.
- 2.44. Установка металлической решетки с порошковой окраской на окно технического помещения – 1 шт.
- 2.45. Ремонт автоматических секционных ворот паркинга – 1 шт.*
- 2.46. Установка кронштейна настенного стального (флагшток) – 1 шт.

3. Обслуживание придомовой территории и санитарное содержание мест общего пользования

- 3.1. Ремонт малых архитектурных форм на детской площадке – 1 шт.
- 3.2. Установка информационного стенда на придомовой территории – 1 шт.
- 3.3. Установка переносных ограждений при выезде из паркинга – 2 шт.
- 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 услуги

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

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

Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Уют»



Некрасов С.А.

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