

**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 01.01.2014 по 31.12.2014 г.**

Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилого фонда на 01.01.2014 г. – 4 139,32 тыс. руб.

1. Начислено собственникам по действующим тарифам – 25 553,26 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	10 996,18
- коммунальные услуги	14 557,08

2. Оплачено собственниками помещений – 25 930,18 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	11 064,79
- коммунальные услуги	14 865,39

3. Затрачено управляющей компанией – 25 259,32 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	10 856,68
- коммунальные услуги	14 402,64

4. Затраты управляющей компании на оказание услуг по содержанию и ремонту жилого фонда – 10 856,68 тыс. руб. Экономия предусмотренных тарифом средств на содержание и ремонт жилого дома, переходящая на следующий расчетный период – 139,50 тыс. руб.

5. Сумма задолженности собственников (за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого фонда) на 31.12.2014 г. – 3 762,40 тыс. руб.

6. Задолженность собственников по оплате за капитальный ремонт на 31.12.14 г. – 344,34 тыс. руб., пени – 8,06 тыс. руб.

7. Задолженность собственников по оплате разовых и дополнительных услуг на 31.12.2014г. – 782,53 тыс. руб., в т. ч. охрана и видеонаблюдение – 719,94 тыс. руб., замена видеорегистратора – 2,26 тыс. руб.

№ п.п.	Статьи затрат	Плановая выручка по тарифу за 2014г.*	Фактически начислено за 2014г.	Фактические затраты УК за 2014г.	Превышение значений
1.	2.	3.	4.	5.	6.
	<i>Площадь жилых и нежилых помещений, на которые производится начисление</i>	23 635,00	24 420,88	24 420,88 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)**	3 021,68	3 138,15	3 535,98	397,83
1.2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	1 470,07	1 407,45	1 225,24	-182,21
1.3.	Содержание придомовой территории	1 064,85	1 105,89	1 431,20	325,31
1.4.	Содержание мест общего пользования	1 199,72	1 245,96	1 154,33	-91,63
2.	Сбор и вывоз бытовых отходов	814,30	845,69	850,43	4,74
3.	<i>Размер платы за управление домом:</i>				
3.1.	Затраты по содержанию управляющей компании	1 494,07	1 551,66	1 318,74	-232,92
3.2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	727,62	755,66	608,77	-146,89
3.3.	Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи и пр.	910,61	945,71	1 137,73	192,03
3.4.	Доход от использования общего имущества дома	0,00	0,00	-99,36	-99,36
3.5.	Экономия средств, предыдущего периода	0,00	0,00	-306,39	-306,39
4.	<i>Итого расходов с рентабельностью:</i>	10 702,91	10 996,18	10 856,68	-139,50
5.	Тариф, руб./кв. м.	37,74	37,52	37,05	-0,48

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

* Плановая выручка по тарифу за 2014 г. рассчитана исходя из действовавшего в 2014 году тарифа 37,74 руб./м².

** Затраты на текущий ремонт за 2014 год составили – 266,27 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 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 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, насосная станция холодного водоснабжения, 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 – 14 раз.

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

2.8. Ремонт системы отопления, в том числе замена:

- кран шаровой муфтовый (Ду15; Ду25) – 3 шт.;

- кран шаровой с накидной гайкой угловой Ду15 – 1 шт.;

- сгон неоцинкованный (Ду15; Ду25) – 3 шт.;
- угольник неоцинкованный Ду25 – 2 шт.;
- ниппель латунный Ду25 – 2 шт.;
- муфта неоцинкованная (Ду15; Ду20; Ду25) – 5 шт.;
- контргайка неоцинкованная (Ду15; Ду25) – 3 шт.;
- заглушка неоцинкованная Ду15 – 4 шт.;
- гильза монтажная сшитый полиэтилен (16 РХ; 25РХ) – 83 шт.;
- муфта соединительная сшитый полиэтилен (16РХ; 20РХ; 25РХ) – 77 шт.;
- переходник наружная резьба 16р-1/2" – 20 шт.;
- труба металлополимер (Ду15; Ду20; Ду25) – 41,4 п.м.

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

- сгон оцинкованный Ду32 – 3 шт.;
- кран шаровой муфтовый (Ду15; Ду32) – 11 шт.;
- муфта оцинкованная Ду32 – 1 шт.

2.10. Замена прокладок в местах соединения общедомовых узлов учета ХВС и ГВС Ø15мм – 20 шт.

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

2.12. Замена смесителя в комплекте с гибкой подводкой в техническом помещении – 1 комплект.

2.13. Установка смесителя для набора воды уборщицами мест общего пользования – 2 шт.

2.14. Замена сантехнической арматуры в сан.узле (места общего пользования) – 2 шт.

2.15. Замена арматуры сливного бачка унитаза (места общего пользования) – 3 комплекта.

2.16. Замена сифона раковины (места общего пользования) – 1 шт.

2.17. Ремонт шкафа ПК (пожарный кран, места общего пользования) – 1 шт.

2.18. Ремонт системы канализации, в том числе замена:

- тройник НПВХ 110х50х110 – 1 шт.;
- манжета 50х25 – 1 шт.

2.19. Прочистка стояка канализации – 23 раза.

2.20. Заделка раструбных соединений системы ливневой канализации – 12 шт.

2.21. Ремонт оголовков вентиляционных шахт – 4 шт.

2.22. Установка канального вентилятора ТДМ-200 в техническом помещении – 1 шт.*

2.23. Замена реле дифференциального давления системы вентиляции РДД-2-х в ИТП – 4 шт.*

2.24. Замена ремня привода системы вентиляции (места общего пользования) – 1 шт.*

2.25. Набивка сальников задвижек системы водяного пожаротушения – 3 шт.

2.26. Ремонт калориферной установки приточной вентиляции ИТП – 1 шт.*

- 2.27. Замена ламп накаливания – 528 шт.
- 2.28. Установка энергосберегающих ламп – 56 шт.
- 2.29. Замена люминесцентных ламп ЛБ-18 – 61 шт.
- 2.30. Замена люминесцентных ламп ЛБ-36 – 35 шт.
- 2.31. Замена дросселя индукционного – 54 шт.
- 2.32. Замена стартера S10 – 100 шт.
- 2.33. Протяжка контактных групп защиты ВРУ – электрощитовая.
- 2.34. Замена автоматического выключателя 2 пол. 25А – 1 шт.*
- 2.35. Замена светильника НПП – 1 шт.
- 2.36. Монтаж кабеля силового ПВС 3х2,5 для дополнительного освещения технического помещения – 100 п.м.
- 2.37. Замена элементов питания в системе управления автоматическими секционными воротами паркинга – 6 шт.
- 2.38. Крепление отлива кровли – 4 п.м.*
- 2.39. Ремонт дверей переходных лоджий, дверей лифтовых холлов и эвакуационных лестниц, двери на техническом этаже – 14 шт.
- 2.40. Установка доводчиков двери переходных лоджий – 4 шт.
- 2.41. Восстановление теплового контура дверей переходных лоджий, уплотнитель резиновый – 25 п.м.
- 2.42. Замена врезных замков в дверях мест общего пользования и технических помещений – 4 шт.
- 2.43. Ремонт врезных замков в дверях мест общего пользования и технических помещений – 1 шт.
- 2.44. Замена навесного замка – 1 шт.
- 2.45. Замена личинки врезного замка – 37 шт.
- 2.46. Ремонт окна на техническом этаже – 1 шт.
- 2.47. Замена плиток подвесного потолка в местах общего пользования – 8 шт.
- 2.48. Замена металлической двери эвакуационного выхода подъезда №4 – 1 шт.
- 2.49. Замена двери металлической технического помещения – 1 шт.
- 2.50. Ремонт металлической двери технического помещения – 1 шт.
- 2.51. Ремонт дверей помещений с мусоропроводом, 3 подъезд, этажи 13 и 14 – 2 шт.
- 2.52. Ремонт крыльца подъезда №3 – 5 м².
- 2.53. Ремонт кафельной плитки в лифтовых холлах – 4,2 м².
- 2.54. Восстановление теплоизоляции фасада здания – 0,2 м².*
- 2.55. Восстановление отделочного покрытия стен в местах общего пользования – 12 м².
- 2.56. Установка кронштейна настенного стального (флагшток) – 1 шт.

3. Обслуживание придомовой территории и санитарное содержание мест общего пользования

3.1. Установка ограничителей пешеходной зоны, со стороны ул. Чугунова – 70 шт.

3.2. Установка ограждения, заезд на придомовую территорию со стороны ул. Спортивный
- труба стальная профильная 40x25 – 20 п.м.

3.3. Установка ограждения у шлагбаума, бетонная полусфера Д500-К – 3 шт.

3.4. Подсыпка песка в песочнице на детской площадке – 1,5 м³.

3.5. Ремонт малых архитектурных форм на детской площадке – 1 шт.

3.6. Установка информационного стенда на придомовой территории – 1 шт.

3.7. Установка переносных ограждений при выезде из паркинга – 2 шт.

3.8. Дезинсекция подвала – 1 раз.

3.9. 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.

3.10. 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 (2 раза в год).

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

3.12. Вывоз ТБО производился по мере заполнения контейнеров.

4. Дополнительные услуги

4.1. Техническое обслуживание систем: видеонаблюдение, контроль доступа в здание, автоматические шлагбаумы.

4.2. Замена элементов питания в системе управления шлагбаумом – 2 шт.

4.3. Перенос камер системы видеонаблюдения шлагбаумов:

- провод ШМС 4x0,08 – 15 п.м.;

- труба стальная профильная 20x20 – 12 п.м.;
- труба стальная Ду40 – 1 п.м.
- 4.4. Ремонт стрелы шлагбаума – 6 раз.
- 4.5. Замена стрелы шлагбаума L=4000мм – 2 шт.

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

Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Комфорт» _____ Некрасов С.А.



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