

**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 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.**

<b>1. Начислено собственникам по действующим тарифам – 25 000,35 тыс. руб.</b>	
- содержание жилого фонда	11 302,04
- коммунальные услуги	13 698,31
<b>2. Оплачено собственниками помещений – 24 291,64 тыс. руб.</b>	
- содержание жилого фонда	10 792,37
- коммунальные услуги	13 499,27
<b>3. Затрачено управляющей компанией – 24 824,89 тыс. руб.</b>	
- содержание жилого фонда	10 976,00
- коммунальные услуги	13 848,89
<b>4. Затраты управляющей компании на оказание услуг по содержанию жилого фонда – 10 976,00 тыс. руб. Экономия предусмотренных тарифом средств на содержание жилого дома, переходящая на следующий расчетный период – 326,04 тыс. руб.</b>	
<b>5. Задолженность собственников на 31.12.2015г. составляет – 7 432,09 тыс. руб.</b>	
5.1. Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг – 3 530,50 тыс. руб.	
5.2. Задолженность собственников по оплате услуг по содержанию жилого фонда – 2 640,18 тыс. руб.	
5.3. Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт – 493,49 тыс. руб.	
5.4. Задолженность собственников по оплате дополнительных услуг (охрана и видеонаблюдение, домофон, шлагбаумы) – 767,92 тыс. руб.	
<b>6. Задолженность собственников по оплате разового платежа за вывоз строительного мусора на 31.12.2015г. – 29,55 тыс. руб.</b>	

№ 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>	23 948,65	24 390,48	24 390,48 <sup>1</sup>	0,00
<b>1.</b>	<b><i>Содержание и техническое обслуживание общего имущества дома:</i></b>				
1.1.	Ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)**	3 384,08	3 446,51	4 092,38	645,87
1.2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	1 498,24	1 379,14	1 306,55	-72,59
1.3.	Содержание придомовой территории	1 280,04	1 303,65	1 217,88	-85,78
1.4.	Содержание мест общего пользования	1 222,71	1 245,27	961,08	-284,19
<b>2.</b>	<b>Сбор и вывоз бытовых отходов</b>	<b>845,17</b>	<b>860,76</b>	<b>971,33</b>	<b>110,57</b>
<b>3.</b>	<b><i>Размер платы за управление домом:</i></b>				
3.1.	Затраты по содержанию управляющей компании	1 478,64	1 505,92	1 257,67	-248,25
3.2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	704,70	717,70	586,02	-131,68
3.3.	Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи и пр.	885,93	902,28	935,42	33,14
3.4.	Доход от использования общего имущества дома	0,00	0,00	-293,14	-293,14
3.5.	Экономия средств, предыдущего периода	-58,13	-59,20	-59,20	0,00
<b>4.</b>	<b><i>Итого расходов с рентабельностью:</i></b>	<b>11 241,39</b>	<b>11 302,04</b>	<b>10 976,00</b>	<b>-326,04</b>
<b>5.</b>	<b>Тариф, руб./кв. м.</b>	<b>39,12</b>	<b>38,61</b>	<b>37,50</b>	<b>-1,11</b>

<sup>1</sup> Среднегодовая фактическая площадь по состоянию на 31.12.2015 г., в связи с уточненными замерами БТИ.

\* Плановая выручка по тарифу за 2015 г. рассчитана исходя из действовавших в 2015 году тарифов: 37,74 руб./м<sup>2</sup> с 01.01.2015г. по 31.07.2015г. (в течение 7-ми месяцев), тарифа 42,47 руб./м<sup>2</sup> с 01.08.2015г по 30.09.2015г. (в течение 2-х месяцев), тарифа 40,00 руб./м<sup>2</sup> с 01.10.2015г. по 31.12.2015г. (в течение 3-х месяцев).

\*\* Затраты на текущий ремонт за 2014 год составили – 468,17 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](http://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. Подготовка к сезонной эксплуатации, включая опрессовку системы центрального отопления, безразборную химическую очистку теплообменников ИТП.

2.7. Ремонт измерительного блока ТеРосс-ИБ ОДПУ тепла – 1 шт.

2.8. Ремонт системы отопления, в том числе замена:

- кран шаровой муфтовый Ду15 – 2 шт.;

- ниппель латунный Ду15 – 2 шт.

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



- кран шаровой муфтовый Ду15-Ду32 – 9 шт.;
- сгон в сборе оцинкованный Ду32 – 8 шт.;
- тройник полипропилен Ду20 – 2 шт.;
- муфта полипропилен Ду20 – 2 шт.;
- муфта комбинированная полипропилен 20x½" – 2 шт.;
- труба полипропилен Ду20 – 1 п.м.;
- хомут ремонтный Ду32 – 1 шт.

2.10. Замена манометра электроконтактного ДМ2010 в насосной – 1 шт.

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

2.12. Ремонт системы бытовой канализации с заменой отвода НПВХ 50x45° - 2 шт.

2.13. Зачеканка стыков канализационного трубопровода Ду110 – 6 шт.

2.14. Замена смесителя в комплекте с гибкой подводкой – 3 комплекта.

2.15. Замена сидения унитаза в сан. узле (места общего пользования) – 2 шт.

2.16. Замена арматуры сливного бачка унитаза (места общего пользования) – 1 комплект.

2.17. Переустановка унитаза в сан. узле (техническое помещение) – 1 шт.

2.18. Прочистка стояка канализации – 6 раз.

2.19. Ремонт оголовков вентиляционных шахт – 4 шт.

2.20. Замена ламп накаливания E27 – 148 шт.

2.21. Установка люминесцентных энергосберегающих ламп E27 – 101 шт.

2.22 Замена светодиодной лампы 18Вт – 13 шт.

2.23. Замена светодиодной лампы 8 Вт – 4 шт.

2.24. Замена люминесцентных ламп ЛБ-18 – 273 шт.

2.25. Замена люминесцентных ламп ЛБ-36 – 86 шт.

2.26. Замена стартера С-10 – 77 шт.

2.27. Замена стартера С-2 – 154 шт.

2.28. Замена балласта электронного 1x18Вт – 50 шт.

2.29. Замена балласта электронного 2x18Вт – 25 шт.

2.30. Замена балласта электронного 1x36Вт – 37 шт.

2.31. Замена балласта электронного 2x26Вт – 55 шт.

2.32. Замена дросселя индукционного 1x36Вт – 52 шт.

2.33. Протяжка контактных групп защиты ВРУ – электрощитовая.

2.34. Ремонт светильника люминесцентного ЛПО 4x18Вт – 1 шт.

2.35. Ремонт светильника люминесцентного ЛПО 1x36Вт – 7 шт.

2.36. Замена светильника люминесцентного ЛПО 2x36Вт – 6 шт.

2.37. Замена светильника люминесцентного ЛПО 2x18Вт – 15 шт.

2.38. Замена светильника под лампу накаливания НББ-60 – 10 шт.

2.39. Замена светильника эвакуационного освещения «Выход» - 1 шт.

- 2.40. Замена счетчика электроэнергии Меркурий-230 в ВРУ-6 – 1 шт.
- 2.41. Замена счетчика электроэнергии Меркурий-230 в ВРУ-7 – 1 шт.
- 2.42. Экспертиза трехфазного электросчетчика – 1 шт.
- 2.43. Ремонт трехфазного электросчетчика – 1 шт.
- 2.44. Замена шины «0» на 10 соединений 63А – 1 шт.
- 2.45. Замена автоматического выключателя ВА57 200А – 1 шт.
- 2.46. Замена автоматического выключателя ВА 88/35 200А в АВР ВРУ4-ВРУ-5 – 1 шт.
- 2.47. Замена дифференциального автоматического выключателя 2 пол. 16А – 1 шт.
- 2.48. Замена провода ПУГСП 3х1,5 – 75 п.м.
- 2.49. Замена провода ПВ 1х1,5 – 15 п.м.
- 2.50. Замена кабеля ВВГнг 3х1,5 – 3 п.м.
- 2.51. Замена вилки штепсельной – 2 шт.
- 2.52. Замена патрона карболитового в светильника на переходной E27-E14 – 11 шт.
- 2.53. Замена патрона карболитового E27 – 4 шт.
- 2.54. Замена выключателя 1 ОП – 4 шт.
- 2.55. Замена розетки 1ОП – 4 шт.
- 2.56. Восстановление соединений в распаячных коробках – 16 шт.
- 2.57. Замена оповещателя звукового Свирель-24V в системе оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре – 2 шт.
- 2.58. Замена аккумуляторной батареи в системе автоматической пожарной сигнализации 12V 7Ah – 1 шт.
- 2.59. Замена аккумуляторной батареи в системе автоматической пожарной сигнализации 28V 7Ah – 15 шт.
- 2.60. Замена резервного источника питания в системе автоматической пожарной сигнализации РИП-24 – 2 шт.
- 2.61. Замена резервного источника питания в системе автоматической пожарной сигнализации РИП-12 – 1 шт.
- 2.62. Замена электропривода клапана системы дымоудаления – 1 шт.
- 2.63. Крепление отлива парапета кровли – 491 п.м.
- 2.64. Ремонт дверей переходных лоджий, дверей лифтовых холлов и эвакуационных лестниц, двери на техническом этаже – 126 шт.
- 2.65. Ремонт врезного замка двери – 13 шт.
- 2.66. Замена замка двери – 4 шт.
- 2.67. Ремонт доводчика двери – 4 шт.
- 2.68. Замена доводчика двери – 14 шт.
- 2.69. Восстановление теплового контура дверей переходных лоджий, уплотнитель резиновый – 42 п.м.
- 2.70. Замена личинки врезного замка двери – 24 шт.



- 2.71. Ремонт окна в лифтовом холле – 2 шт.
- 2.72. Замена плиток подвесного потолка в местах общего пользования – 27,5 м<sup>2</sup>.
- 2.73. Ремонт кафельной плитки в лифтовых холлах – 3,4 м<sup>2</sup>.
- 2.74. Восстановление отделочного покрытия стен в местах общего пользования – 71, м<sup>2</sup>.
- 2.75. Замена бумагодержателей в сан.узлах (места общего пользования) – 5 шт.
- 2.76. Герметизация порогов дверей переходных лоджий – 62 шт.
- 2.77. Замена бетонной плитки площадок входных групп – 8 шт.
- 2.78. Устройство защитных экранов из сотового поликарбоната на переходных лоджиях 15, 16 и 17 этажей – 12 шт.
- 2.79. Ремонт автоматических секционных ворот паркинга с заменой шпильки, троса; наладка – 1 шт.
- 2.80. Замена фотоэлемент САМЕ автоматических секционных ворот паркинга – 1 шт.
- 2.81. Ремонт контроллера КУБ-1 системы АСКУЭ – 1 шт.
- 2.82. Герметизация ванн для сбора воды на техническом этаже – 110 кв.м.\*
- 2.83. Частичный ремонт кирпичной кладки ограждения переходных лоджий – 44 шт.\*

### **3. Санитарное содержание**

- 3.1. Покраска: скамеек – 9 шт.; урн – 5 шт.
- 3.2. Подсыпка песка в песочнице на детской площадке – 1,5 м<sup>3</sup>.
- 3.3. Ремонт малых архитектурных форм на детской площадке – 6 шт.
- 3.4. Установка столбов ограждения у пешеходной зоны, подъезд №3 – 2 шт.
- 3.5. Замена ограждений пешеходной зоны со стороны ул. Чугунова – 10 шт.
- 3.6. Ремонт ограждений пешеходной зоны со стороны ул. Чугунова – 18 шт.
- 3.7. Устройство ограждения клумбы – 30 п.м.
- 3.8. Устройство асфальтированной пешеходной дорожки у торца дома со стороны Спортивного проезда – 6 кв.м.
- 3.9. Посадка саженцев деревьев и кустарников – 10 шт.
- 3.10. 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.
- 3.11. 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).
- 3.12. По мере необходимости производилась уборка мусора в лифтовых холлах, лестницах, переходных лоджиях и холлах мусоросборников, удаление мусора из здания.
- 3.13. 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, автоматические шлагбаумы.
- 4.2. Ремонт стрелы шлагбаума – 2 раза.
- 4.3. Ремонт тумбы шлагбаума со снятием стрелы, редуктора – 1 шт.
- 4.4. Диагностика, ремонт шлагбаума с заменой платы управления и сигнальной лампы – 1 шт.
- 4.5. Ремонт шлагбаума:
- провод ПВ 1x1,5 – 30 п.м.;
  - розетка 1ОП – 2 шт.
- 4.6. Ремонт металлического столба, заезд на придомовую территорию со стороны Спортивного проезда – 6 шт.
- 4.7. Ремонт бетонной полусферы, заезд на придомовую территорию со стороны Спортивного проезда – 2 шт.
- 4.8. Замена бетонной полусферы, заезд на придомовую территорию со стороны Спортивного проезда – 3 шт.

\* Работы выполнены по замечаниям Управляющей организации 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](http://www.vestacomfort.ru).*