

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ООО «ВЕСТА-Сервис»
собственникам помещений многоквартирного
жилого дома: ул. Октябрьская, д.3
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. – 4 398,63 тыс. руб.

1. Начислено собственникам по действующим тарифам – 19 168,86 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	9 215,46
- коммунальные услуги	9 953,40

2. Оплачено собственниками помещений – 20 225,33 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	9 813,57
- коммунальные услуги	10 411,76

3. Затрачено управляющей компанией – 19 282,19 тыс. руб.

- содержание и ремонт жилого фонда	9 091,09
- коммунальные услуги	10 191,10

4. Затраты управляющей компании на оказание услуг по содержанию и ремонту жилого фонда – 9 091,09 тыс. руб. Экономия предусмотренных тарифом средств на содержание и ремонт жилого дома, переходящая на следующий расчетный период – 124,37 тыс. руб.

5. Сумма задолженности собственников (за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого фонда) на 31.12.2014 г. – 3 342,16 тыс. руб.

6. Задолженность собственников по оплате за капитальный ремонт на 31.12.14 г. – 271,76 тыс. руб., пени – 3,40 тыс. руб.

7. Задолженность собственников по оплате дополнительных услуг – 369,25 тыс. руб., в т. ч. охрана – 265,17 тыс. руб.

№ п.п.	Статьи затрат	Плановая выручка по среднему 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>	20 829,90	20 834,80	20 834,80 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)**	2 322,08	2 322,63	2 634,65	312,02
1.2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	1 363,94	1 359,89	1 280,75	-79,13
1.3.	Содержание придомовой территории	873,72	873,92	883,21	9,29
1.4.	Содержание мест общего пользования	1 101,38	1 101,64	711,80	-389,85
2.	Сбор и вывоз бытовых отходов	751,62	751,79	725,64	-26,15
3.	<i>Размер платы за управление домом:</i>				
3.1.	Затраты по содержанию управляющей компании	1 075,52	1 075,78	1 158,16	82,39
3.2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	799,67	799,86	519,38	-280,48
3.3.	Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи и пр.	748,95	749,13	996,66	247,54
3.4.	Непокрытые расходы предыдущих периодов	180,78	180,83	180,83	0,00
4.	<i>Итого расходов с рентабельностью:</i>	9 217,66	9 215,46	9 091,09	-124,37
5.	Тариф, руб./кв. м.	36,88	36,86	36,36	-0,50

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

* Плановая выручка по среднему тарифу за 2014 г. рассчитана исходя из действовавших в 2014 году тарифов: 36,12 руб./м² с 01.06.2013 г. по 31.07.2014г. (в течение 7-ми месяцев) и 37,93 руб./м² с 01.08.2014г. по 31.12.2014г. (в течение 5-ти месяцев).

** Затраты на текущий ремонт за 2014 год составили – 358,47 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.vestaservice.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, автоматическая система пожаротушения, противопожарный водопровод, вентиляция, автоматические секционные ворота, Автоматическая Система Контроля Учета Электроэнергии (АСКУЭ).

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

2.8. Замена счетчика ВСТ-40 в ИТП – 1 шт.

2.9. Замена расходомера ТеРосс-Р Ду50 на системе ХВС в насосной – 1 шт.

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

- муфта Ду15 – 2 шт.;

- кран шаровой муфтовый Ду15 – 1 шт.

2.11. Диагностика, ремонт насоса ХВС с заменой подшипника, насосная станция – 1 шт.

2.12. Установка и подключение к общедомовому прибору учета тепловой энергии сетевого контроллера – 1 шт.

- 2.13. Установка регулятора давления Ду15 в мусоросборной камере для полива прилегающей территории – 1 шт.
- 2.14. Замена клапана обратного Ду50 на системе ХВС в насосной – 1 шт.
- 2.15. Ремонт системы ХВС в мусоросборной камере, в том числе замена:
- кран шаровой муфтовый Ду25 – 2 шт.;
 - муфта переходная 25x15 – 2 шт.
- 2.16. Удаление воздуха из систем ГВС и отопления после аварийных отключений электроснабжения – 22 раза.
- 2.17. Прочистка стояка канализации – 2 раза.
- 2.18. Гидроизоляция стены подвала с использованием обмазочной смеси «Водостоп» - 1 кв.м.
- 2.19. Ремонт оголовков вентиляционных шахт – 4 шт.
- 2.20. Проверка маркировки цепей узла учета трехфазных трансформаторного включения в сетях 0,4 кВт. – 2 шт.
- 2.21. Замена ламп накаливания – 131 шт.
- 2.22. Замена люминесцентных энергосберегающих ламп – 248 шт.
- 2.23. Замена галогеновых ламп 10 Вт – 4 шт.
- 2.24. Замена дросселя индукционного – 4 шт.
- 2.25. Замена стартера S10 – 4 шт.
- 2.26. Протяжка контактных групп защиты ВРУ – электрощитовая.
- 2.27. Замена светильника эвакуационного «Выход» - 2 шт.
- 2.28. Установка светильника светодиодного – 4 шт.
- 2.29. Замена патрона керамического для галогеновой лампы – 4 шт.
- 2.30. Замена счетчика электрической энергии Меркурий 230 в ВРУ – 2 шт.
- 2.31. Подключение счетчиков электрической энергии в ВРУ-3 (3 шт.) к системе АСКУЭ с монтажом кабеля КМВВ 2x2x0,5 - 152 п.м.
- 2.32. Восстановление системы АСКУЭ и диспетчеризации, с заменой оборудования (системный блок – 1 шт.; концентратор – 1 шт.; переходник USB2.0-LPT25F – 1 шт.; адаптер «Меркурий 221» - 2 шт.), программного обеспечения.
- 2.33. Перепрограммирование счетчиков электроэнергии (тарифное расписание, время) – 270 шт.
- 2.34. Замена элементов питания в извещателях пожарной сигнализации – 22 шт.
- 2.35. Замена оросителей спринклерных, латунных 3/4" в автоматической системе пожаротушения паркинга – 50 шт.
- 2.36. Диагностика, ремонт, настройка механизмов и автоматики автоматических секционных ворот паркинга – 1 шт.
- 2.37. Замена вызывной панели AVC-305B/W домофонной системы, 3 подъезд – 1 шт.

- 2.38. Ремонт дверей переходных лоджий, дверей лифтовых холлов и эвакуационных лестниц, двери на техническом этаже – 11 шт.
- 2.39. Замена доводчика двери – 4 шт.
- 2.40. Установка пружины на двери переходных лоджий – 36 шт.
- 2.41. Замена личинки врезного замка – 8 шт.
- 2.42. Замена замка врезного – 4 шт.
- 2.43. Замена замка навесного – 1 шт.
- 2.44. Восстановление теплового контура дверей переходных лоджий, уплотнитель резиновый – 112 п.м.
- 2.45. Ремонт кафельной плитки в местах общего пользования – 4,2 м².
- 2.46. Восстановление покрытия стен в местах общего пользования – 14 м².
- 2.47. Частичный ремонт крылец (со стороны железной дороги) – 12 м².
- 2.48. Установка кронштейна настенного стального (флагшток) – 1 шт.
- 2.49. Покраска металлических дверей – 12 шт.; перил входных групп – 4 шт.

3. Обслуживание придомовой территории и санитарное содержание мест общего пользования

- 3.1. Покраска: скамеек – 24 шт.; урн – 19 шт.
- 3.2. Покраска ограждений газонов – 300 м.
- 3.3. Покраска металлического забора высотой 1,8 м – 64,5 п.м.
- 3.4. Установка урны металлической – 4 шт.
- 3.5. Ремонт (замена) металлического ограждения спортивной площадки – 42 м².
- 3.6. Установка металлических столбиков для ограждения газона Ø50мм L=1,4 м – 6 шт.
- 3.7. Ремонт ограничительных столбов на тротуаре – 4 шт.
- 3.8. Ремонт резинового покрытия спортивной площадки – 22 м².
- 3.9. Подсыпка песка в песочнице на детской площадке – 1,0 м³.
- 3.10. Восстановление отдельных участков газона – 7,5 м².
- 3.11. Ремонт малых архитектурных форм на детской площадке – 3 шт.
- 3.12. Дератизация подвала – 1 раз.
- 3.13. 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.

3.14. 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).

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

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

4. Дополнительные работы:

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

4.2. Замена корпуса, утепление и монтаж обогрева редуктора шлагбаума – 1 шт.

4.3. Ремонт стрелы шлагбаума – 1 шт.

4.4. Замена стрелы шлагбаума – 1 шт.

Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Сервис»

Монахов В.А.



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