

О Т Ч Ё Т

о выполнении договора управления МКЖД по ул. Пионерская, д. № 23
за 2015 год

обществом с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (Протокол № 1 от 29.10.2010 г. и протокол № 2 от 26.09.2012 г.) Управляющая организация ООО «ЖЭК» с 29 октября 2010 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Пионерская, д. № 23.

В соответствии с частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации ООО «ЖЭК» предоставляет собственникам отчёт о выполнении своих обязательств по договору управления за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 года.

1. Характеристика жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 23 по ул. Пионерская в г. Новороссийске:

1. Год постройки – 2010;
2. Количество этажей – 10;
3. Количество квартир – 162;
4. Количество нежилых помещений – 13;
5. Общая площадь дома -16 014,30 кв.м.;
6. Внутридомовые инженерные сети:
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - канализация;
 - теплоснабжения;
 - электроснабжения.

2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей компанией ООО «ЖЭК» заключены договоры поставки с ОАО «Кубанская энергосбытовая компания» Новороссийский филиал ОАО "Кубаньэнергосбыт" Новороссийский производственный участок на услуги по электроснабжению, с ОАО «АТЭК» филиал «Новороссийские тепловые сети» - по теплоснабжению и горячему водоснабжению.

Начисление данных услуг производится согласно общедомовых приборов учёта по тарифам, утвержденным Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

По холодному водоснабжению, приёму сточных вод и загрязняющих веществ договор на отпуск заключен с МУП «Водоканал города Новороссийска».

Сбор и вывоз мусора осуществляет организация ООО «ЮСТК-ТБО».

Техническое обслуживание лифтового оборудования проводит ЗАО «Союзлифтомонтаж-Юг» Новороссийский филиал.

Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт системы видеонаблюдения и систем противопожарной защиты осуществляет ООО «Проектмонтажю».

Денежные средства, поступившие в оплату коммунальных услуг, перечисляются ресурсоснабжающим организациям.

Для удобства собственникам и пользователям помещений, оплату услуг можно осуществить через платежные системы:

- касса ООО «ЖЭК», офис № 19 по ул. Л. Шмидта, д. 39;
- платежный терминал Московского индустриального банка (ОАО «МИНБ»)

На предприятии ведется работа по взысканию дебиторской задолженности. Проводится досудебная претензионно - исковая работа. На 1 января 2016 года дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги по ул. Пионерская, д. 23 составила **1669254 руб.**, что очень затрудняет работу Управляющей компании ООО «ЖЭК», так как за тех, кто регулярно не платит жилищно-коммунальные услуги, приходится платить Управляющей компании.

3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в доме по адресу ул. Пионерская, д. № 23 г. Новороссийска в период с 01.01.2015 по 31.12.2015 года.

Управление многоквартирным домом:

Включает в себя:

- Заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими предприятиями на поставку коммунальных услуг (теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение);

- Заключение и сопровождение договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание (вывоз и утилизация твердых бытовых отходов, освещение мест общего пользования, содержание лифтов, противопожарные мероприятия, поддержание общественного порядка, текущий ремонт, санитарное содержание мест общего пользования);

- Контроль качества предоставления услуг;

- Ежемесячное начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, доставка квитанций собственникам многоквартирного дома;

- Расчёты с ресурсоснабжающими, обслуживающими и подрядными организациями, в соответствии с условиями заключенных договоров.

- Подготовка документов для оформления субсидий;

- Работа по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги;

- Подготовка документов для регистрации и снятия с регистрационного учёта по месту жительства, а так же выдача следующих документов:

~ справка о составе семьи;

~ выписка из лицевого счёта;

~ подача сведений о жильцах допризывного возраста;

~ справки для формирования субсидий в соцзащиту, пенсионный фонд или по месту требования.

Содержание и текущий ремонт общего имущества дома

Включает в себя:

- Круглосуточное диспетчерское обслуживание;
- Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм;
- Ремонт электропроводки в местах общего пользования;
- Наладка инженерного оборудования;
- Технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;
- Планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;
- Подготовка дома и инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- Проведение технических осмотров общедомового имущества на предмет исправности и санитарного состояния;
- Уборка придомовой территории;
- Уборка мест общего пользования;
- Вывоз твердых бытовых отходов;
- Эксплуатация лифтов;
- Освещение мест общего пользования.

4. Круглосуточная диспетчерская служба

В ООО "ЖЭК" для оперативного устранения заявок о неисправностях и аварийных ситуациях, а так же для координации обслуживающего персонала работает круглосуточная служба диспетчеров, которая за 2015 год приняла 146 заявок от собственников, из них было выполнено:

Обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 100 заявок:

- по сантехническим работам 75 заявок;
- по электромонтажным работам 22 заявки;
- по прочим работам 3 заявки.

Сторонними организациями - 46 заявок:

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 18 заявок;
- по устранению неполадок и подключению телевидения 6 заявок;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 21 заявка.
- по электромонтажным работам 1 заявка.

Телефон круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38 (ул. Л.Шмидта, 39) и администратор (ул. Пионерская, д. 23) 30-14-27; сот. 918-489-64-09

5. Отчет об исполнении управляющей организацией ООО «ЖЭК» договора управления по МКЖД ул. Пионерская, д № 23:

МКД по адресу: Пионерская,23

период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

Общая информация об оказании услуг (выполнении работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества			
№ пп	Наименование	ед изм.	сумма
1	Авансовые платежи потребителей на начало периода	руб	0
2	Переходящие остатки денежных средств на начало периода	руб	0
3	Задолженность потребителей на начало периода	руб	452 633,00
4	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту. ВСЕГО:	руб	4 061 773,00
4.1	в т.ч. за содержание дома	руб	0
4.2	в т.ч. за текущий ремонт	руб	0
4.3	в т.ч. за услуги управления	руб	0
5	Получено денежных средств. ВСЕГО:	руб	3 819 228,00
5.1	в т.ч. денежных средств от собственников помещений	руб	3 819 228,00
5.2	в т.ч. целевых взносов от собственников помещений	руб	0
5.3	в т.ч. субсидий	руб	0
5.4	в т.ч. денежных средств от использования общего имущества	руб	0
5.5	в т.ч. прочие поступления	руб	0
6	ВСЕГО денежных средств с учетом остатков	руб	0
7	Авансовые платежи потребителей на конец периода	руб	0
8	Переходящие остатки денежных средств на конец периода	руб	0
9	Задолженность потребителей на конец периода	руб	695 178,00

МКД по адресу: Пионерская,23
период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

Выполняемые работы (услуги)			
№ пп	Наименование работы (услуги)	Годовая фактическая стоимость работ (услуг), руб.	Кол-во работ, ед.
1	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	224 264,00	15
2	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирного дома	150 284,00	12
3	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции	24 478,00	12
4	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	553 893,00	
5	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	132 000,00	12
6	Прочая работа (услуга)	45 758,00	5
7	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	858 541,00	
8	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	832 501,00	
9	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	376 327,00	
10	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	315 687,00	288
11	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	17 152,00	9
12	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	208 795,00	

МКД по адресу: Пионерская,23

период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Работы по техническому обслуживанию и содержанию лифтов в многоквартирном доме	ежемесячно	м.кв.	0,32
2	Работы по техническому ремонту лифтов в многоквартирном доме	по мере необход имости	м.кв.	1,08
3	Работы по техническому освидетельствованию лифтов в многоквартирном доме	1 раз в год	м.кв.	0,06

1

Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирного дома				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Работы, выполняемые в отношении фундамента, подвала, стен, крыши многоквартирного дома	по мере необход имости	м.кв.	0,13
2	Ремонтные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада	по мере необход имости	м.кв.	0,06
3	Текущие ремонтные работы (договора подряда, иные договора на текущий ремонт)	в течении года по мере необход имости	м.кв.	0,79

2

МКД по адресу: Пионерская,23
период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

3

Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.измерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	ежемесячно	м.кв.	0,16

4

Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.измерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы	круглосуточно	м.кв.	3,62

5

Работы по обеспечению требований пожарной безопасности				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.измерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Обслуживанию системы пожаротушения	ежемесячно	м.кв.	0,70

МКД по адресу: Пионерская,23
период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

6

Прочая работа (услуга)				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Энергоаудит многоквартирного здания. Составление энергетического паспорта.	1 раз в 5 лет	м.кв	0,15
2	Проверка квартирных узлов учета электропотребления на соответствие погрешности измерения	по мере необходимости	м.кв	0,02
3	Сокращенный химический анализ при определении хлора при исследовании питьевой воды.	1 раз в год	м.кв	0,01
4	Изготовление и установка стеклопакета	1 раз в год	м.кв	0,22
5	Обучение по охране труда, страхование опасных производственных объектов, экологические платежи и прочее	по мере необходимости	м.кв	0,11

7

Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом	постоянно	м.кв	0,07
2	Начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги	постоянно	м.кв	0,44
3	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями, осуществление контроля за выполнением обязательств по таким договорам	постоянно	м.кв	0,03
4	Учет и регистрация граждан проживающих в многоквартирном доме	постоянно	м.кв	0,11
5	Предоставление информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ.	постоянно	м.кв	0,06
6	Услуги по управлению (канцелярские расходы, содержание оргтехники и программного обеспечения, почтовые расходы, расходы на телекоммуникационную связь, содержание офиса, периодика и т.д.)	постоянно	м.кв	2,20
7	Иные услуги по управлению	постоянно	м.кв	2,70

МКД по адресу: Пионерская,23
период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

8

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	6 раз в неделю	м.кв	4,76
2	Обслуживание системы видеонаблюдения	постоянно	м.кв	0,20
3	Влажная протирка вентиляционных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверных коробок, дверей, доводчиков, дверных ручек	6 раз в неделю	м.кв	0,16
4	мытьё окон, дверного остекления	2 раза в год	м.кв	0,38
5	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков)	1 раз в год	м.кв	0,14

9

Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Очистка придомовой территории, подметание, уборка	6 раз в неделю	м.кв	2,06
2	Прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка ливневых стоков	по мере необходимости	м.кв	0,11
3	Уборка и выкашивание газонов, озеленение и полив газонов	по мере необходимости	м.кв	0,29

МКД по адресу: Пионерская,23
период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

10

Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов

№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Вывоз твердых коммунальных отходов	6 раз в неделю	м. кв.	2,06

11

**Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в
состав общего имущества в многоквартирном доме**

№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Проведение дератизации и дезинсекции помещений входящих в состав общего имущества	ежемеся чно	м.кв.	0,11

12

**Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем
инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего
имущества в многоквартирном доме**

№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Ремонтные работы насоса общедомового прибора учета. Дефектация, тестирование	по мере необходи мости	м.кв.	0,01
2	Ремонтно-восстановительные работы по системе телевидения	ежемеся чно	м.кв.	0,22
3	Ремонтно-восстановительные работы Сервера "Орион"	ежемеся чно	м.кв.	0,14
4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений, проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ	2 раза в год	м.кв.	0,46
5	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.)	по мере необход имости	м.кв.	0,54

МКД по адресу: Пионерская,23
период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

Объемы по коммунальным услугам							
№ пп	Наименование	ед.из мере ния	Горячее водоснабж ение	Отоплени е	Холодное водоснаб жение	Водоотвед ение	Электросна бжение
1	Общий объем потребления	м³	7561	789	11884	19445	581330
2	Начислено потребителям	руб	1389116	2273777	555429	302815	1387242
3	Оплачено потребителями	руб	1354316	2006681	570588	310508	1461289
4	Задолженность потребителей	руб	137294	688161	49686	30946	67989
5	Начислено поставщиком коммунального ресурса	руб	1586540	1820742	527265	372588	1393622
6	Оплачено поставщику коммунального ресурса	руб	1562652	1869416	525455	481650	1382405
7	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса	руб	160739	287945	40622	28987	109687
8	Сумма пени и штрафов, полученных от потребителей	руб	0	0	0	0	0

МКД по адресу: Пионерская,23

период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

Общая информация по предоставленным коммунальным услугам			
№ пп	Наименование	ед изм.	сумма
1	Авансовые платежи потребителей на начало периода	руб	0
2	Переходящие остатки денежных средств на начало периода	руб	0
3	Задолженность потребителей на начало периода	руб	769 079,00
4	Авансовые платежи потребителей на конец периода	руб	0
5	Переходящие остатки денежных средств на конец периода	руб	0
6	Задолженность потребителей на конец периода	руб	974 076,00
	Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг		
7	Количество поступивших претензий	шт	0
8	Количество удовлетворенных претензий	шт	0
9	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	шт	0
10	Сумма произведенного перерасчета	руб	-

МКД по адресу: Пионерская,23

период отчета: 01.01.2015-31.12.2015

Претензии по качеству работ			
№ пп	Наименование	Ед. измерения	
1	Количество поступивших претензий	шт.	0,00
2	Количество удовлетворенных претензий	шт.	0,00
3	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	шт.	0,00
4	Сумма произведенного перерасчета	руб.	0,00

Претензионно-исковая работа			
№ пп	Наименование	Ед. измерения	
1	Направлено претензий потребителям-должникам	шт.	24
2	Направлено исковых заявлений	шт.	4
3	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работе	руб.	191 668,00

Директор ООО "ЖЭК"



Журавлев В.С.

Главный бухгалтер



Леонидова Л.В.

