# О Т Ч Ё Т

**о выполнении договора управления МКЖД**
**по ул. Пионерская, д. № 23А корпус 2**
**за 2015 год**
**обществом с ограниченной ответственностью**
**«Жилищно-эксплуатационная компания»**

На основании договора управления многоквартирным домом, заключенного с Застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Управляющая организация ООО «ЖЭК» с 19 мая 2014 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Пионерская, д. № 23А корпус 2.

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 19.05.2015 по 31.12.2015 года.

## 1. Характеристика жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 23А корпус 2 по ул. Пионерская, в г. Новороссийске:

1. Год постройки – 2014;
2. Количество этажей – 19;
3. Количество квартир – 108;
4. Количество нежилых помещений – 13;
5. Общая площадь дома – 11530,3 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 «Союзлифтмонтаж-Юг» Новороссийский филиал.

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

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. 23А корпус 2 составила **1329054 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. № 23А корпус 2 г. Новороссийска в период с 19.05.2015 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 аварийно-диспетчерская служба, которая за 2015 год приняла 206 заявки от собственников, из них было выполнено:

Обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 118 заявки

- по сантехническим работам 36 заявок;
- по электромонтажным работам 77 заявок;
- по прочим работам 5 заявок.

Сторонними организациями - 88 заявок:

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 25 заявок;
- по устранению неполадок и подключению телевидения 4 заявки;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 59 заявок..

Телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы 76-56-38 (ул. Л.Шмидта, 39) и администратора (ул. Пионерская, д. 23А) 30-14-27, сот.918-489-64-09.

## 5. Отчет об исполнении управляющей организацией ООО «ЖЭК» договора управления по МКЖД ул. Пионерская, д № 23А корпус 2:

## МКД по адресу: Пионерская,23 корп.2

**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 | 596 191,00 |
| 4 | **Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту. ВСЕГО:** | руб | 3 147 775,00 |
| 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 | 3 186 146,00 |
| 5.1 | в т.ч. денежных средств от собственников помещений | руб | 3 186 146,00 |
| 5.2 | в т.ч.целевых взносовот 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 | 557 820,00 |

## МКД по адресу: Пионерская,23 корп.2

**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 | 229 124,00 | 15 |
| 2 | Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирного дома | 121 814,00 | 12 |
| 3 | Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции | 26 289,00 | 12 |
| 4 | Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме | 448 965,00 | |
| 5 | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности | 132 240,00 | 12 |
| 6 | Прочая работа (услуга) | 17 742,00 | 5 |
| 7 | Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом | 695 901,00 | |
| 8 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 478 553,00 | |
| 9 | Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома | 279 205,00 | |
| 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 | 1 275,00 | 9 |
| 12 | Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 196 014,00 | |

## МКД по адресу: Пионерская,23 корп.2

**период отчета: 01.01.2015-31.12.2015**

1

| Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № пп | Наименование работы (услуги) | Периодичность | ед.измерения | Стоимость на единицу измерения, руб. |
| 1 | Работы по техническому обслуживанию и содержанию лифтов в многоквартирном доме | ежемесячно | м.кв. | 0,42 |
| 2 | Работы по техническому ремонту лифтов в многоквартирном доме | по мере необходимости | м.кв. | 1,18 |
| 3 | Работы по техническому освидетельствованию лифтов в многоквартирном доме | 1 раз в год | м.кв. | 0,06 |

2

| Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирного дома | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № пп | Наименование работы (услуги) | Периодичность | ед.измерения | Стоимость на единицу измерения, руб. |
| 1 | Работы, выполняемые в отношении фундамента, подвала, стен, крыши многоквартирного дома | по мере необходимости | м.кв. | 0,20 |
| 2 | Ремонтные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада | по мере необходимости | м.кв. | 0,06 |
| 3 | Текущие ремонтные работы (договора подряда, иные договора на текущий ремонт) | в течении года по мере необходимости | м.кв. | 0,62 |

**МКД по адресу: Пионерская,23 корп.2**

**период отчета: 01.01.2015-31.12.2015**



## 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. | 0,19 |



## 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. | 3,24 |



## 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. | 0,77 |

**МКД по адресу: Пионерская,23 корп.2**

**период отчета: 01.01.2015-31.12.2015**



| Прочая работа (услуга) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № пп | Наименование работы (услуги) | Периодичность | ед.измерения | Стоимость на единицу измерения, руб. |
| 1 | Сокращенный химический анализ при определении хлора при исследовании питьевой воды. | 1 раз в год | м.кв | 0,01 |
| 2 | Санитарно-гигиеническая оценка, почвы на бактериологический и химический анализ при исследовании питьевой воды. | 1 раз в год | м.кв | 0,01 |
| 4 | Обучение по охране труда, страхование опасных производственных объектов, экологические платежи и прочее | по мере необходимости | м.кв | 0,11 |



| Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № пп | Наименование работы (услуги) | Периодичность | ед.измерения | Стоимость на единицу измерения, руб. |
| 1 | Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом | постоянно | м.кв | 0,05 |
| 2 | Начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги | постоянно | м.кв | 0,46 |
| 3 | Заключение договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями, осуществление контроля за выполнением обязательств по таким договорам | постоянно | м.кв | 0,82 |
| 4 | Учет и регистрация граждан проживающих в многоквартирном доме | постоянно | м.кв | 0,12 |
| 5 | Предоставление информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ. | постоянно | м.кв | 0,11 |
| 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 | 1,53 |
| 7 | Иные услуги по управлению | постоянно | м.кв | 1,94 |

**МКД по адресу: Пионерская,23 корп.2**

**период отчета: 01.01.2015-31.12.2015**



## Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

| № пп | Наименование работы (услуги) | Периодичность | ед.измерения | Стоимость на единицу измерения, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Санитарный контроль, в т.ч. 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 | 2,59 |
| 2 | Обслуживание домофонной системы | постоянно | м.кв | 0,19 |
| 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 | Мытье окон, дверного остекления | 2 раза в год | м.кв | 0,38 |
| 5 | Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков) | 1раз в год | м.кв | 0,14 |



## 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.измерения | Стоимость на единицу измерения, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Очистка придомовой территории, подметание, уборка иные работы по содержанию | 6 раз в неделю | м.кв | 1,69 |
| 2 | Прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка ливневых стоков | по мере необходимости | м.кв | 0,04 |
| 3 | Уборка и выкашивание газонов, озеленение и полив газонов | по мере необходимости | м.кв | 0,29 |

**МКД по адресу: Пионерская,23 корп.2**

**период отчета: 01.01.2015-31.12.2015**

10

## Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов

| № пп | Наименование работы (услуги) | Периодичность | ед.измерения | Стоимость на единицу измерения, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Вывоз твердых коммунальных отходов | 6 раз в неделю | м. кв. | 2,28 |

11

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

| № пп | Наименование работы (услуги) | Периодичность | ед.измерения | Стоимость на единицу измерения, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Проведение дератизации и дезинсекции помещений входящих в состав общего имущества | ежемесячно | м.кв. | 1,12 |

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.измерения | Стоимость на единицу измерения, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ремонт частотного преобразователя | по мере необходимости | м.кв. | 0,33 |
| 2 | Ремонтно-восстановительные работы по системе телевидения | ежемесячно | м.кв. | 0,19 |
| 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. | 0,45 |
| 5 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.) | по мере необходимости | м.кв. | 0,45 |

## МКД по адресу: Пионерская,23 корп.2

**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 | 24 683,00 |
| 2 | Переходящие остатки денежных средств на начало периода | руб | 0 |
| 3 | Задолженность потребителей на начало периода | руб | 523 003,00 |
| 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 | 771 234,00 |
| | 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 | 0 |

## МКД по адресу: Пионерская,23 корп. 2

**период отчета: 01.01.2015-31.12.2015**

| Объемы по коммунальным услугам | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № пп | Наименование | ед.измерения | Горячее водоснабжение | Отопление | Холодное водоснабжение | Водоотведение | Электроснабжение |
| 1 | Общий объем потребления | м³ | 1530 | 564 | 4210 | 57420 | 107081 |
| 2 | Начислено потребителям | руб | 347689 | 1578467 | 208634 | 101622 | 1620963 |
| 3 | Оплачено потребителями | руб | 298620 | 1435105 | 150166 | 102178 | 1598392 |
| 4 | Задолженность потребителей | руб | 79806 | 479131 | 33785 | 6504 | 172008 |
| 5 | Начислено поставщиком коммунального ресурса | руб | 361231 | 1301460 | 248782 | 100736 | 1778515 |
| 6 | Оплачено поставщику коммунального ресурса | руб | 417329 | 1351130 | 234254 | 93744 | 1681247 |
| 7 | Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса | руб | 40354 | 213904 | 22290 | 10841 | 143808 |
| 8 | Сумма пени и штрафов, полученных от потребителей | руб | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

**МКД по адресу: Пионерская,23 корп.2**

**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. | 41 |
| 2 | Направлено исковых заявлений | шт. | 0 |
| 3 | Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работе | руб. | 93 809,00 |

Директор ООО "ЖЭК" Журавлев В.С.

Главный бухгалтер Леонидова Л.В.