

# О Т Ч Ё Т

о выполнении договора управления по Л. Шмидта, д. 39  
за 2013 год

Обществом с ограниченной ответственностью  
«Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (протокол № 10 от 26.11.2012 г.) Управляющая компания ООО «ЖЭК» с 01 ноября 2012 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и паркинга, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Л. Шмидта, д. 39.

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 01.01.2013 по 31.12.2013 года.

## 1. Характеристика жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 39 по ул. Л. Шмидта в г. Новороссийске:

- Общая площадь дома и паркинга – 23 471,7 кв.м.;
- Год постройки - 2007 г.;
- Материал стен - железобетонный монолит;
- Материал кровли - совмещённая мягкая рулонная;
- Число этажей – 10-12;
- Число подъездов – 6;
- Число квартир - 170, число нежилых помещений - 18, число автомест - 156;
- Межквартирные лестничные площадки – 58;
- Лифты, лифтовые и иные шахты – 6;
- Коридоры;
- Лестницы;
- Технические этажи;
- Выход на кровлю - 6;
- Подвалы;
- Ограждающие конструкции, включая входы и подвалы;
- Оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое, иное)
- Площадь придомовой территории – 1 088 кв.м.;
- Газоны;
- Скамейки;
- Детская площадка;
- Детское оборудование;
- Внутридомовые инженерные сети:
  - холодного водоснабжения;
  - горячего водоснабжения;
  - канализация;
  - теплоснабжения;
  - электроснабжения.

## 2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей компанией заключены договоры поставки с ООО «Теплоэнергодар» на услуги по электроснабжению, теплоснабжению, горячему водоснабжению. Начисление

платы за данные услуги производится согласно показаний индивидуальных и общедомовых приборов учёта по тарифам, утвержденным РЭК ДЦ и Т КК.

По холодному водоснабжению и приёму сточных вод договор заключен с ООО «Югводоканал-Новороссийск», МУП «Водоканал г. Новороссийска». Начисление платы за данные услуги производится исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта по тарифам, утвержденным Администрацией муниципального образования город Новороссийск.

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

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

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

Денежные средства, собранные по оплате за коммунальные услуги, перечисляются ресурсоснабжающим организациям.

**дом по ул. Л. Шмидта 39**

№ п/п	Коммунальные услуги	Начислено за 2013 год	Внесена оплата за 2013 год
		рублей	
1	Холодное водоснабжение	586500,7	622307,75
2	Горячее водоснабжение	1324317,09	1566366,23
3	Водоотведение	303415,41	316134,94
4	Электроснабжение	4747849,25	4684799,17
5	Теплоснабжение	247618,83	2350553,31
	<b>ИТОГО</b>	<b>9438701,28</b>	<b>9540161,4</b>

Для удобства собственников организованы следующие способы оплаты жилищно-коммунальных услуг:

- касса ООО «ЖЭК», офис № 19 по ул. Л. Шмидта, д. 39;
- банк ЗАО КБ «КЕДР» (ул. Л. Шмидта 39);
- платежный терминал Московского индустриального банка (ОАО «МИНБ»);
- банк «Первомайский» (пр. Ленина 13);
- банк «Западный» ( ул. Мира 24)
- отделение № 8619 Сбербанка России г.Краснодар

На предприятии ведется работа по взысканию дебиторской задолженности. Проводится досудебная претензионно - исковая работа. На 1 января 2014 года дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги по Л. Шмидта, д. 39 составила 1 786853,34 рублей, что очень затрудняет работу Управляющей компании.

**3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в доме и паркинге по адресу Л. Шмидта, 39 г. Новороссийска в период с 01.01.2013 по 31.12.2013 года.**

**Управление многоквартирным домом:**

- 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, содержание лифтов, техническое обслуживание системы видеонаблюдения, противопожарные мероприятия, обеспечение пропускного режима и поддержание общественного порядка в паркинге, текущий ремонт, санитарное содержание мест общего пользования, вывоз ТБО и др. услуги;

- 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 и паркинга**

- 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, паркинга;

- 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. Покос травы в летнее время;

- Уборка мест общего пользования и паркинга;

- 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 2013 год приняла 115 заявок от собственников, из них было выполнено обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - заявок:

- по сантехническим работам 47 заявок;

- по электромонтажным работам 32 заявки;

- по прочим работам 2 заявки.

Персоналом сторонних организаций было выполнено 34 заявок:

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 0 заявки;

- по устранению неполадок и подключению телевидения 6 заявок;

- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования заявок-28

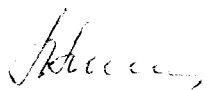
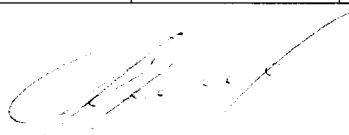
Телефон круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38.

**5. Анализ доходов и расходов по статье "Плата (тариф) за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и паркинга" по ул. Л. Шмидта, 39**

№ п/п	Наименование статьи затрат	Начислено за 2013 год, руб.	Оплачено за 2013 год, руб.	Сумма затрат за 2013 год, руб.
1	Начислено по статье "Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома и паркинга"	6794047	6566616,66	
2	<b>Израсходовано по статье "Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома и паркинга" в том числе:</b>			<b>7422375</b>
2.1.	Содержание придомовой территории			848401
2.2.	Содержание мест общего пользования и паркинга			1630946
2.3.	Управление жилищным фондом			1386544
2.4.	Текущий ремонт и комплексное обслуживание зданий			610752
2.5.	Анализ воды (СЭС)			1279
2.6.	Вывоз мусора			381763
2.7.	Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов			187951
2.8	Обеспечение пропускного режима и поддержание общественного порядка в паркинге			2104740
2.9	Обслуживание системы видеонаблюдения			30000
2.10	Обслуживание системы пожаротушения			240000

Директор ООО «ЖЭК»

Главный бухгалтер



В.С.Журавлёв

Л.В.Леонидова