

ОТЧЁТ

о выполнении договора управления МКЖД по ул. Свердлова, д. № 42 за 2016 год обществом с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании решения собственников помещений (Протокол № 1 от 29.01.2010 г. и протокол № 4 от 30.11.2012 г., Протокол № 5 от 03.12.2015г.) Управляющая организация ООО «ЖЭК» с 29 января 2010 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и паркинга, расположенного по адресу: г. Новороссийск ул. Свердлова, д. № 42.

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 01.01.2016 по 31.12.2016 года.

1. Характеристика жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 42 по ул. Свердлова в г. Новороссийске:

1. Год постройки – 2009;
2. Количество этажей – 10;
3. Количество квартир – 51;
4. Количество нежилых помещений – 5;
5. Количество автомест – 53;
6. Общая площадь дома и паркинга -10664,2 кв.м.;
7. Внутридомовые инженерные сети:
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - канализация;
 - теплоснабжения;
 - электроснабжения.

2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей организацией ООО «ЖЭК» заключены договоры поставки с ОАО «НЭСК» филиал «Новороссийскэнергообл» на услуги по электроснабжению, с ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания» 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 ООО «ОТИС-Лифт».

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»)
- личный кабинет на сайте нашей компании oozhek.ru

На предприятии ведется работа по взысканию дебиторской задолженности. Проводится досудебная претензионно - исковая работа. На 1 января 2017 года дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги по ул. Свердлова, д. 42 составила **807014руб.**, что очень затрудняет работу Управляющей организации 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 и паркинге МКЖД по адресу ул. Свердлова, д. № 42 г. Новороссийска в период с 01.01.2016 по 31.12.2016 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, техническое обслуживание системы видеонаблюдения, противопожарные мероприятия, 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 и паркинга

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, 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 2016 год приняла 56 заявок от собственников, из них было выполнено:

Обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 35 заявок:

- по сантехническим работам 24 заявки;
- по электромонтажным работам 10 заявок;
- по прочим работам 1 заявка.

Персоналом сторонних организаций - 21 заявка :

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 0 заявок;
- по устранению неполадок и подключению телевидения 5 заявок;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 13 заявок;
- по прочим работам 3 заявки.

Телефон круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38 (ул. Л. Шмидта, 39) и консьержки (ул. Свердлова, 42) 8 (8617)76-56-52.

5. Отчет об исполнении управляющей организацией ООО «ЖЭК» договора управления по МКЖД ул. Свердлова, д. № 42

МКД по адресу: Свердлова, 42

период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

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	396 733,00
4	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту. ВСЕГО:	руб	2 492 801,00
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	2 249 042,00
5.1	в т.ч. денежных средств от собственников помещений	руб	2 249 042,00
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	640 492,00

МКД по адресу: Свердлова, 42

период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

Выполняемые работы (услуги)		
№ пп	Наименование работы (услуги)	Годовая фактическая стоимость работ (услуг), руб.
1	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	81 420,95
2	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирного дома	45 144,40
3	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции	20 959,86
4	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	460 310,51
5	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	104 799,24
6	Прочая работа (услуга)	147 525,09
7	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	212 016,92
8	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	248 293,58
9	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	383 726,44
10	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	180 577,16
11	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	40 307,40
12	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	569 946,63

МКД по адресу: Свердловка, 42

период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

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.	0,39
3	Работы по техническому освидетельствованию лифтов в многоквартирном доме	1 раз в год	м.кв.	0,20

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.	0,28
2	Ремонтные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада, перекрытий	по мере необходимости	м.кв.	0,06
3	Содержание внутренней отделки МКД, полов окон, дверей (МОП)	по мере необходимости	м.кв.	0,22

МКД по адресу: Свердлова, 42
период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

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.	0,26

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.	5,71

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.	1,30

МКД по адресу: Свердловла, 42
период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

Прочая работа (услуга)				
№ пп	Наименование работы (услуги)	Периодичность	ед.изм ерения	Стоимость на единицу измерения, руб.
1	Обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии	ежемесячно	м.кв	1,51
2	Обслуживание системы видеонаблюдения	постоянно	м.кв	0,32

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	ежемесячно	м.кв	0,30
3	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями, осуществление контроля за выполнением обязательств по таким договорам	по мере необходимости	м.кв	0,03
4	Учет и регистрация граждан проживающих в многоквартирном доме	по мере необходимости	м.кв	0,11
5	Предоставление информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ.	по мере необходимости	м.кв	0,04
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	1,95
7	Иные услуги по управлению	по мере необходимости	м.кв	0,13

МКД по адресу: Свердловла, 42
период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

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	Работы по содержанию помещений в надлежащем виде. 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	2,40
2	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
3	мытьё окон, дверного остекления	2 раза в год	м.кв	0,38
4	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков)	ежемесячно	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	6 раз в неделю	м.кв	4,43
2	Прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	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: Свердлова, 42
период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

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.	2,14

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	ежемесячно	м.кв.	0,50

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	Содержание индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	по мере необходимости	м.кв.	1,01
2	Содержание системы водоснабжения, отопления и водоотведения	ежемесячно	м.кв.	3,50
3	Содержание электрооборудования, телекоммуникационного оборудования	ежемесячно	м.кв.	2,56

МКД по адресу: Свердлова, 42
период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

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	м ³	2782	404,538	3981	6763	279484
2	Начислено потребителям	руб	764239	617358	233214	139815	734787
3	Оплачено потребителями	руб	669871	1106397	229989	139815	737104
4	Задолженность потребителей	руб	114270	-152170	11271	28504	12477
5	Начислено поставщиком коммунального ресурса	руб	609096	956723	342257	130889	719226
6	Оплачено поставщику коммунального ресурса	руб	600486	880186	338220	129347	716705
7	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса	руб	56432	219144	30149	11529	57752
8	Сумма пени и штрафов, полученных от потребителей	руб	0	0	0	0	0

МКД по адресу: Свердлова, 42

период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

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	395 401,00
4	Авансовые платежи потребителей на конец периода	руб	152170
5	Переходящие остатки денежных средств на конец периода	руб	0
6	Задолженность потребителей на конец периода	руб	166522
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: Свердлова, 42

период отчета: 01.01.2016-31.12.2016

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.	2
2	Направлено исковых заявлений	шт.	0
3	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работе	руб.	55 000,00

Технический директор ООО "ЖЭК"

Кондриков В.В.

Главный бухгалтер

Леонидова Л.В.

Экономист

Магась М.С.

Годовой отчет подготовлен согласно Формы 2.8 Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №882/пр от 22.12.2014