

# ОТЧЁТ

о выполнении договора управления по ул. Пионерская, д. 23  
за 2013 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 компания 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 01.01.2013 по 31.12.2013 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 заключены договоры поставки с ОАО «Кубанская энергосбытовая компания» на услуги по электроснабжению, с ОАО «АТЭК» филиал «Новороссийские тепловые сети» - по теплоснабжению и горячему водоснабжению. Начисление платы за данные услуги производится согласно на основании 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 «Союзлифтмонтаж-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 в полном объеме.

**дом по ул. Пионерская, 23**

№ п/п	Коммунальные услуги	Начислено за 2013 год	Внесена оплата за 2013 год
		рублей	
1	Холодное водоснабжение	431622,25	442261,18
2	Горячее водоснабжение	1075063,98	1057209,04
3	Водоотведение	230423,35	235657,71
4	Электроснабжение	1156903,73	1099094,51
5	Теплоснабжение	1359211,37	1328329,05
	<b>ИТОГО</b>	<b>4253224,68</b>	<b>4149784,32</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 ул. Пионерская, д. 23 составила 1001528,88 рублей, что сильно затрудняет работу 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 01.01.2013 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, противопожарные мероприятия, поддержание общественного порядка, текущий ремонт, санитарное содержание мест общего пользования 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;
- 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 2013 год приняла 330 заявок от собственников, из них было выполнено обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК»- 313 заявок:

- по сантехническим работам 247 заявок;
- по электромонтажным работам 29 заявок;
- по прочим работам 5 заявок

Сторонними организациями было выполнено:

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 3 заявки;
- по устранению неполадок и подключению телевидения 9 заявок;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 20 заявок;

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

**5. Анализ доходов и расходов по статье "Плата (тариф) за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома" ул. Пионерская, д.23**

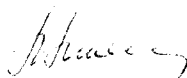
№ п/п	Наименование статьи затрат	Начислено за 2013 год, руб.	Оплачено за 2013 год, руб.	Сумма затрат за 2013 год, руб.
1	Начислено по статье "Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома"	4 308 109,00	4 005 467,00	
2	<b>Израсходованно по статье "Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома" в том числе:</b>			<b>3 732 316,00</b>
2.1.	Содержание придомовой территории			224 722,00
2.2.	Содержание мест общего пользования '			573 230,00
2.3.	Управление жилищным фондом			1 361 410,00
2.4.	Текущий ремонт и комплексное обслуживание зданий			597 587,00
2.5.	Прочие			705,00
2.6.	Хим. Анализ воды			1 279,00
2.7.	Обслуживание системы пожаротушения			132 000,00
2.8	Видеонаблюдение			30 000,00
2.9	Вывоз ТБО			321 568,00
2.10	Техническое обслуживание лифтов			242 566,00
2.11	Обеспечение и поддержание общественного порядка			247 248,00

Директор ООО «ЖЭК»



В.С.Журавлёв

Главный бухгалтер



Л.В.Леонидова