

О Т Ч Ё Т

о выполнении договора управления МКЖД по ул. Пионерская, д. № 23А корпус 2 за 2017 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 01.01.2017 по 31.12.2017 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 ООО «ОТИС-Лифт».

Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт систем противопожарной защиты осуществляет ООО «Проектмонтаж».

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;
- личный кабинет на сайте нашей компании oozhek.ru;
- по личным данным через сбербанк онлайн

На предприятии ведется работа по взысканию дебиторской задолженности. Проводится досудебная претензионно - исковая работа. На 1 января 2018 года дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги по ул. Пионерская, д. 23А корпус 2 составила **883982,50 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 01.01.2017 по 31.12.2017 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 2017 год приняла 136 заявок от собственников, из них было выполнено:

Обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 73 заявки

- по сантехническим работам 66 заявок;
- по электромонтажным работам 4 заявки;
- по прочим работам 3 заявки.

Сторонними организациями - 63 заявки:

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 8 заявок;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 48 заявок;
- по прочим работам 7 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,23а корп.2

период отчета: 01.01.2017-31.12.2017

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	1 131 539,57
4	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту. ВСЕГО:	руб	4 431 051,54
5	Получено денежных средств. ВСЕГО:	руб	4 585 298,96
5.1	в т.ч. денежных средств от собственников помещений	руб	4 585 298,96
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	Задолженность потребителей на конец периода	руб	883 982,50

МКД по адресу: Пионерская,23а корп.2

период отчета: 01.01.2017-31.12.2017

Выполняемые работы (услуги)		
№ пп	Наименование работы (услуги)	Годовая фактическая стоимость работ (услуг), руб.
1	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	214 272,80
2	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления, вентиляции. Обеспечение требований пожарной безопасности.	373 054,43
3	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	752 152,46
4	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	508 211,12
5	Работы по содержанию помещений, ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 390 026,08
6	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	517 551,22
7	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	484 586,16
8	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	82 412,61
9	Прочие работы (услуги)	108 784,65

МКД по адресу: Пионерская, 23а корп. 2

период отчета: 01.01.2017-31.12.2017

Объемы по коммунальным услугам							
№ пп	Наименование	ед.из мере ния	Горячее водоснабже ние, Гкал	Отопление, Гкал	Холодное водоснабжен ие, м³	Водоотведе ние, м³	Электроснаб жение, кВт
1	Общий объем потребления		132,964	550,750	7953	7953	250300
2	Начислено потребителям	руб	397466,37	1050902,01	445011,05	170186,12	876005,22
3	Оплачено потребителями	руб	483465,92	1224363,51	533403,25	189051,62	1275962,81
4	Задолженность потребителей	руб	23252,92	97431,6	-28910,94	5481,69	-165196,06
5	Начислено поставщиком коммунального ресурса	руб	671939,97	1043613,88	379913,42	206710,37	1131475,26
6	Оплачено поставщику коммунального ресурса	руб	632686,94	942034,42	379913,42	206710,37	1060410,26
7	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса	руб	39253,03	101579,46	0	0	71065,00
8	Сумма пени и штрафов, полученных от потребителей	руб	0	0	0	0	0

МКД по адресу: Пионерская, 23а корп.2

период отчета: 01.01.2017-31.12.2017

Претензии по качеству работ			
№ пп	Наименование	Ед. измерения	
		1	Количество поступивших претензий
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
2	Направлено исковых заявлений	шт.	4
3	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работе	руб.	429 614,01

Технический директор ООО "ЖЭК"

Главный бухгалтер

Экономист



Кондриков В.В.

Леонидова Л.В.

Волкова Е.В.