

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании за период с 01 октября 2009 г. по 01 сентября 2010 г.:

1. Расходы Управляющей компании по оплате электрической энергии (ОАО «Янтарьэнерго») за период с октября 2009 года по сентябрь 2010 года составили 155283,3 кВт/ч или **383549,73** руб. Суммарные показания индивидуальных (квартирных) приборов учета составили 118774,9 кВт/ч или **293374** руб., электроэнергия мест общего пользования 36508 кВт/ч или **90175,75** руб. Задолженность собственников 12566,9 кВт/ч составила или **31040,26** руб. (см. таблицу № 1).

2. Расходы Управляющей компании по оплате питьевой воды и водоотведение (МУП «Водоканал») за период с октября 2009 года по сентябрь 2010 года составили 7837,7 кубометров или **147585,14** руб. Задолженность собственников составила 312,8 кубометров или **5889,9** руб.

3. Расходы Управляющей компании по оплате природного газа (ЗАО «Петербургрегионгаз») за период с октября 2009 года по сентябрь 2010 года составили 101940 кубометров или **460768,63** руб. Задолженность собственников составила 20010,4 кубометров или **90447,05** руб.

4. Общая задолженность собственников по оплате потребленных ресурсов составила **127377,21** руб. У Управляющей компании по счетам ресурсоснабжающих организаций в отчетном периоде возник убыток в размере **348758,51** руб. в связи с неточностью и несвоевременностью представления собственниками показаний приборов учета (см. таблицу № 1).

5. Расходы на техническое обслуживание домофонов за отчетный период составили **4710** руб. Полученный доход в размере **3009,26** руб. будет использован Управляющей компанией на поддержание надлежащего технического состояния домофонов (см. таблицу № 2).

6. Расходы на техническое обслуживание лифтов составили **82658,82** руб. Задолженность собственников составляет **6204,29** руб.

7. Затраты на сбор и вывоз твердых бытовых отходов с октября 2009 года по сентябрь 2010 года составили **128800** руб. Задолженность собственников составляет **9401,26** руб. (см. таблицу № 2).

8. Расходы на охрану придомовой территории (заработная плата, налоги из заработной платы, хозяйственные расходы) за отчетный период составили **127109,59** руб. Задолженность собственников составляет **25412,66** руб.

9. Расходы на уборку мест общего пользования (заработная плата, налоги из заработной платы, хозяйственные расходы) за отчетный период составили **165892,71** руб. Задолженность собственников составили **54379,62** руб. (см. таблицу № 2).

10. Убыток Управляющей компании за период с октября 2009 года по сентябрь 2010 года составил **880114,36** руб.

11. Общая задолженность собственников дома № 58 по ул. Артиллерийская составила **484320,09** руб.

12. До конца 2010 года предстоят платежи на сумму **5417,52 руб.** - осмотр ВДГО.

13. Полученные от собственников платежи в соответствии с установленным тарифом (11,35 руб./кв. м) при указанной выше задолженности собственников использованы Управляющей компанией (см. таблицу № 3):

- на ремонтно-аварийные работы - **49023,43** руб. (проведение технических осмотров, устранение незначительных неисправностей и мелкий ремонт, аварийное обслуживание, приобретение оборудования, запасных частей, расходных материалов, а так же инвентаря);

- на приобретение спецодежды - **3348,75** руб. (рабочие костюмы, жилетки для дворников, уборщиков подъездов и сторожей, нашивки на жилетки для сторожей);

- на обеспечение противопожарных требований - **5000** руб. (разработка и составление деклараций пожарной безопасности, а так же обследование помещений);

- на техническое обслуживание газовых сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома - **25365,32** руб. (проверка соответствия газопровода и запорной арматуры нормативным требованиям и исполнительно-технической документации; проверка наличия свободного доступа к газопроводам; проверка герметичности газопроводов и соединений; выявление необходимости замены или ремонта отдельных участков газопровода; проверка работоспособности кранов, установленных на газопроводах);

- на управленческие расходы - **104208,90** руб. (арендная плата, пожарная безопасность и охрана офисного помещения, обслуживание оргтехники, программ, контрольно-кассовой техники, канцтовары, литература, брошюры, журналы, полиграфия, хозяйственные товары, услуги связи, топлива, почтовые расходы, нотариальное оформление и другие расходы, возникающие в процессе управления);

- на выплату заработной платы работникам офиса и техническому персоналу (кроме сторожей придомовой территории, дворников и уборщиков) - **712696,32** руб.;

- на налоги с заработной платы - **90700,56** руб.

Всего затраты на обслуживание жилого фонда составили **990343,28** руб.
Задолженность жильцов - **260975,35** руб.

				Таблица № 2
--	--	--	--	-------------

Наименование	Начислено собственникам, руб.	Оплачено собственниками руб.	Долги собственникам руб.	Расходы по сметам УК специализированной организации руб.	Прибыль (+) Убыток (-), руб.
Домофон	8 288,96	7 719,26	569,70	4 710,00	3 009,26
Лифт	90 270,20	84 065,91	6 204,29	82 658,82	1 407,09
Сбор и вывоз ТБО	136 784,91	127 383,65	9 401,26	128 800,00	-1 416,35
Обслуживание жилого фонда	810 417,13	549 441,78	260 975,35	990 343,28	-440 901,50
Охрана придомовой территории, в т.ч. з/плата, налоги из з/платы, хозяйственные расходы	112 876,57	87 463,91	25 412,66	127 109,59	-39 645,68
Уборка мест общего пользования, в т.ч. з/плата, налоги из з/платы, хозяйственные расходы	166 463,66	112 084,04	54 379,62	165 892,71	-53 808,67

Итого	1 325 101,43	968 158,55	356 942,88	1 499 514,40	-531 355,85
--------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------

14. Информация о проделанной работе.

Всего за отчётный период рассмотрено 159 заявлений (обращений) собственников. Из них: а) выполнено – 147;

б) в стадии исполнения – 12.

Таблица № 4

Характер заявлений	Кол-во
замена санитарно-технического оборудования	10
инженерные коммуникации (вентиляционные шахты, протечки)	29
газификация	8
вопросы задолженности	12
перерасчёт платы	16
регулировка окон и дверей	32
домофон	4
лифт	11
прочие	25

2. За отчётный период по запросам собственников составлены акты выявления (обнаружения) недостатков (в т.ч. строительных) и дефектов жилых помещений с привлечением организации-застройщика.

- 12 случаев, из них устранено-11.

3. Мероприятия по поддержанию в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- общих конструкций и коммуникаций дома;
- фасада (заделка швов и трещин, герметизация стыков и т.д.);
- придомовой территории (газоны, детская площадка, ограждения).

4. Оказание помощи собственникам, в т.ч. по правовым вопросам:

- подготовка и составление запросов в органы государственной власти – ежедневно ведёт приём юристконсульт УК;

- устное консультирование, подготовка и составление исков и претензий - еженедельно в каждую среду с 17.00-20.00 часов.

- подготовка и оформление письменных заявлений собственников (как по личным, так и по вопросам, касающимся использования общего имущества дома) – ежедневно.

5. Регистрационный учёт собственников и членов их семей:

- регистрация – еженедельно в каждую среду с 17.00-20.00 часов;

- выдача документов (справок, копий поквартирных карточек и т.д.) – еженедельно в каждую среду с 17.00-20.00 часов;

- принятие заявлений о замене/выдаче паспорта – еженедельно в каждую среду с 17.00-20.00 часов.

6. По возмездным договорам с управляющей компанией, в целях срочного устранения аварий и неполадок систем жизнеобеспечения, инженерных систем и коммуникаций оплачено:

- МУП «АРС» за 18 часов работы;
- ООО «С-Петербургская компания – Экспертиза» - 14400 руб. (за освидетельствование лифтового хозяйства),
- ООО «Балтстрахование» - 500 руб. (страхование лифтов).
- ОАО «Лифт-Сервис» - 12000 руб. (за счёт управляющей компании произведена замена электронных плат открывания-закрывания дверей лифтов, данные расходы не были включены в счета оплаты собственникам).

7. В целях бесперебойной подачи тепла, горячей воды, электроэнергии, газа проводились подготовительные мероприятия:

- опрессовка систем ГВС, ремонт и профилактические работы насосных установок, замена и восстановление устаревших элементов.
- ремонт и профилактические работы газового оборудования, запорных устройств;
- замена электропакетов, внеплановый осмотр электрооборудования.

8. Для объективного и справедливого формирования размера платы за потреблённые собственниками ресурсы управляющая компания в отчётный период провела:

- плановую проверку индивидуальных приборов учёта ;
- контрольные проверки общедомовых приборов учёта – ежемесячно;
- опломбирование индивидуальных приборов учёта – по заявлениям собственников.

9. В целях бесперебойной поставки ресурсов управляющей компанией, при наличии имеющейся задолженности собственников на счета ресурсоснабжающих организаций (РСО) внесены авансом и в полном объёме соответствующие платежи:

- МУП «Калининградтеплосети», МУП «Калининградгазификация», МУП КХ «Водоканал», ОАО «Янтарьэнерго» и других РСО.

10. В целях своевременной оплаты коммунальных услуг, а также услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома проведены следующие мероприятия:

- вынесение устных предупреждений собственникам, имеющих задолженность,
- официальное уведомление собственников, имеющих задолженность за период более 1 месяца.

11. Список должников из числа собственников и нанимателей за коммунальные услуги:

№№ п/п	Номер квартиры	Период задолженности	Сумма долга
1	36	с июля 2010 г.	3592,49
2	58	не живут	9639,27
3.	64	с мая 2010 г.	6842,20
4.	78	с января 2010 г.	4448,94
5.	87	сентябрь	7303,00
6.	93	с июля 2010 г.	5387,67
7.	139	сентябрь	9521,75

Итого: 46735,32

12. Улучшение условий проживания и внешнего облика микрорайона:

Благоустройство придомовой территории:

- видеонаблюдение (сквер, фонтан, памятник) - 33.500,00 рублей;
- установка столбиков ограждения – 3.500,00 рублей.

Генеральный директор

О.Э. Сологуб