

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВНЕШТРОЙ Калининград

236016, г. Калининград, ул. Артиллерийская, 50 (офис), ИНН/КПП 3906209007/390601001, ОГРН 1093925019594, р/сч. 40702810520100000119 в Калининградском ОСБ № 8626 г. Калининград, к/сч 30101810100000000634, БИК 042748634 телефон/факс (4012) 38-00-10

Отчёт Управляющей компании перед собственниками помещений дома № 58 по ул. Артиллерийская по исполнению договора управления МЖД

Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании за период с 01.09.2010 года по 01.09.2011 года:

Табл. № 1

Сборы за содержание	По видам начислений	Начислено собственникам за ЖКУ	Оплачено собственниками	Расходы, понесенные Управляющей компанией	Результат от текущей деятельности +/-	Задолженность собственников на конец периода
	Домофон	35 698,64р.	34 567,31р.	25 060,00р.	10 638,64р.	1 131,33р.
	Лифт	248 681,19р.	240 800,24р.	159 764,00р.	88 917,19р.	7 880,95р.
	Сбор, вывоз ТБО	254 487,82р.	246 422,85р.	246 900,00р.	7 587,82р.	8 064,97р.
	Охрана придомовой территории	209 545,88р.	202 905,16р.	377 540,79р.	-167 994,91р.	6 640,72р.
	Обслуживание жилого фонда	1 325 849,14р.	1 283 831,67р.	1 698 933,54р.	-373 084,40р.	42 017,47р.
	Уборка мест общего пользования (в т.ч. заработная плата, налоги из заработной платы, хозяйственные расходы)	272 940,79р.	264 291,03р.	283 155,59р.	-10 214,80р.	8 649,76р.
Итого	2 347 203,46р.	2 272 818,26р.	2 791 353,92р.	-444 150,46р.	74 385,20р.	

1. Расходы по вывозу ТБО за период с 01 сентября 2010 года по 01 сентября 2011 года составили **246 900,00** рублей. Задолженность собственников составляет **8 064,97** рублей (см. таблицу № 1).

2. Расходы по техническому обслуживанию домофонов за отчетный период составили **25 060,00** рублей. Полученная прибыль в размере **10 638,64** рублей будет направлена Управляющей компанией на улучшение технического состояния домофонов. Задолженность собственников по оплате за техническое обслуживание домофонов составила **1 131,33** рубля (см. таблицу № 1). С мая 2011 года техническое обслуживание домофонов осуществляется без привлечения специализированной организации (по договору с физическим лицом). В связи с этим, указанная статья расходов включена в фонд заработной платы и отчислений с ФОТ.

3. Расходы по техническому обслуживанию лифтов за отчетный период составили **79 140,00** рублей. Задолженность собственников составила **3 605,89** рублей.

4. Расходы за уборку мест общего пользования за отчетный период составили **283 155,59** рубль. Задолженность собственников составляет **8 649,76** рублей (см. таблицу № 1).

Табл. № 2

Расходы по содержанию и обслуживанию жилого фонда, в т.ч. охрана придомовой территории, уборка мест общего пользования	1.	Расходы на содержание и обслуживание домов и придомовой территории, в т.ч.:	148 084,38р.
		а) Оборудование, зап. части и расх. материалы	39 169,91р.
		б) Обслуживание и ремонт ж/фонда и общедом. оборуд-я	73 789,31р.
		в) Благоустройство территории	22 016,35р.
		г) Амортизация придомового имущества	9 017,87р.
		д) Услуги охраны	4 090,94р.
	2.	Аварийно-ремонтные работы, Аварийное и техническое обслуживание ВДГО	1 335,00р.
	3.	Расходы на обеспечение и подготовку технического персонала, в т.ч.:	12 198,39р.
		а) Повышение квалификации, семинары	426,88р.
		б) Аттестация сотрудников по пожарной безопасности	649,17р.
		в) Спецодежда	2 718,12р.
		г) Ремонт и содержание а/м, топливо	6 113,90р.
		д) Услуги связи	2 290,32р.
	4.	Расходы по заработной плате, в т.ч.	1 856 104,96р.
		а) Расходы на оплату труда технического и управленческого персонала	1 524 265,07р.
		б) Налоги с ФОТ технического и управленческого персонала	331 839,89р.
	5.	ТО газ. сетей	21 670,08р.
	6.	Снегоуборочные работы	62 948,63р.
	7.	Прочие общепроизводственные расходы, в т.ч. расходы по страхованию производственных объектов, проверка счетчиков тепловой энергии	16 943,70р.
8.	Расходы на содержание офиса, в т.ч.:	77 908,34р.	
	а) Аренда офиса	49 518,20р.	
	б) Услуги пультавой охраны	9 782,69р.	
	в) Потребленные ресурсы	5 129,13р.	
	г) Услуги связи	13 478,32р.	
9.	Материальные расходы, в т.ч. Канцтовары, печати, штампы, макеты	46 719,54р.	
10.	Обслуживание ККТ, оргтехники, компьютерных программ	39 569,50р.	
11.	Амортизация и обслуживание общехозяйственного имущества	67 497,41р.	
12.	Прочие общехозяйственные расходы, в т.ч., почтовые, нотариальные расходы	8 649,98р.	
Итого			2 359 629,92р.

Основные мероприятия, выполненные Управляющей компанией в рамках работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за истекший отчетный период.

Общие затраты Управляющей компании составили **2 359 629,92** рубля (см. таблицу № 2).

1. Расходы на содержание и обслуживание домов и придомовой территории - 148 084,38 рублей, в т.ч.:

а) - **оборудование, зап. части и расходные материалы - 39 169,91** рублей (моющие средства, уборочный инвентарь, инструменты);

б) - **обслуживание и ремонт ж/фонда и общедомового оборудования - 73 789,31** рублей (косметический ремонт подъездов, регулировка и мелкий ремонт дверей и окон, антигололедные мероприятия, плановые и текущие сезонные осмотры, подготовка к отопительному сезону, опрессовка систем отопления (нежилые помещения), обслуживание и поддержание повысительных насосов и теплового узла в работоспособном состоянии, замена и ремонт отдельных элементов лифтового оборудования, снегоуборочная техника, работы по

устранению утечки ресурса на участках водо- и газопроводов, ремонт просевшей отмостки, устранение обледенения крыши, оголовков труб и вентиляции, пожарная безопасность представляет собой разработку и составление деклараций пожарной безопасности, а так же обследование помещений, устранение засоров на участке фекальной канализации и последствий подтопления канализационных колодцев (замена и ремонт блоков вызова домофонной связи, механических приводов дверей, обновление песчано-соляной смеси и прочее);

в) - благоустройство территории - 22 016,35 рублей (восстановление дернины, газонов, посадка элементов озеленения, замена элементов детской игровой площадки, завоз песка и щебня, установление ограждающих столбиков и прочее);

г) - амортизация придомового имущества - 9 017,87 рублей (снегоуборочная техника);

д) – услуги охраны - 4 090,94 рублей.

2. Затраты на аварийно-ремонтные работы составили - 1 335,00 рублей:

- расходы на диспетчеризацию, аварийное ограничение подачи коммунального ресурса в случае возникновения угрозы причинения вреда общему имуществу дома или угрозы причинения вреда имуществу третьих лиц;

- срочная ликвидация прорывов на внутридомовых сетях,

- ликвидация последствий ураганов, стихийных бедствий, при авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов;

- восстановление подачи (возобновление) коммунальных ресурсов;

- замена элементов внутридомового санитарно-технического и инженерного оборудования, с помощью которых осуществляется подача ресурса в дом.

3. Расходы на обеспечение и подготовку технического персонала составили 12 198,39 рублей, в т.ч.:

а) повышение квалификации, семинары - 426,88 рублей (по требованию административных и технических норм действующего законодательства отдельные сотрудники, занятые на опасных производственных объектах (лифты, трансформаторные подстанции) и ответственные за их надлежащую эксплуатацию обязаны проходить плановую аттестацию не реже 1 раза в год, по безопасной эксплуатации газоиспользующего оборудования – не реже 1 раза в 3 года);

б) аттестация сотрудников - 649,17 рублей:

- по пожарной безопасности – 1 специалист (отметка в удостоверении);

- по безопасной эксплуатации газоиспользующего оборудования – 1 специалист (отметка в удостоверении);

- по безопасной эксплуатации тепловых энергоустановок – 1 специалист (отметка в удостоверении);

- по электробезопасности – 3 специалиста (отметки в удостоверении);

- по обслуживанию санитарно-технического хозяйства жилого фонда – 1 специалист (отметка в удостоверении);

в) спецодежда - 2 718,12 рублей (приобретение спецодежды для технического персонала, дворников, уборщиков);

г) ремонт и содержание транспорта, топливо - 6 113,90 рублей (в т.ч. для газокосилок и снегоуборочного оборудования);

д) услуги связи - 2 290,32 рублей.

4. Расходы по заработной плате - 1 856 104,96 рублей, в т.ч.:

а) - расходы на оплату труда технического и управленческого персонала - 1 524 265,07 рублей;

б) - налоги с ФОТ технического и управленческого персонала - 331 839,89 рублей;

5. ТО газовых сетей - 21 670,08 рублей.

- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, расходы на диспетчеризацию, аварийное ограничение подачи коммунального ресурса в случае возникновения угрозы причинения вреда общему имуществу дома или угрозы причинения вреда имуществу третьих лиц;

- ликвидация обнаруженной утечки газа;

- срочная ликвидация прорывов на внутридомовых сетях.

6. Снегоуборочные работы - 62 948,63 рублей:

- уборка снега с помощью подручных средств (лопаты, скребки) и специализированной техники (включая транспортировку снега трактором, погрузчиком);
- вывоз снега с территории и ликвидация снежных завалов;
- дополнительные расходы в связи с ухудшением погодной обстановки (привлечение персонала, дополнительной рабочей силы и спецтехники в авральном режиме).

7. Прочие общепроизводственные расходы, в т.ч. расходы по страхованию производственных объектов, поверка счетчиков тепловой энергии - 16 943,70 рублей.

8. Расходы на содержание офиса - 77 908,34 рублей, в т.ч.:

- а) - аренда офиса - 49 518,20 рублей;
- б) - услуги пультовой охраны (принятие мер по охране персональных данных собственников, нанимателей и членов их семей) - 9 782,69 рублей;
- в) - потребленные ресурсы - 5 129,13 рублей;
- г) - услуги связи - 13 478,32 рублей.

9. Материальные расходы - 46 719,54 рублей - в т.ч.: канцтовары, печати, штампы, макеты (литература, брошюры, журналы, полиграфия).

10. Обслуживание ККТ, оргтехники, компьютерных программ - 39 569,50 рублей: (установка лицензированного программного обеспечения, меры по защите от несанкционированного доступа (или утечки) к автоматически обрабатываемым персональным данным (в соответствии с № 152-ФЗ от 27 июля 2006 года), обновление антивирусного обеспечения, текущий ремонт копировальной и множительной техники, техническое обслуживание средств автоматизации и контрольно-кассовой техники).

11. Амортизация и обслуживание общехозяйственного имущества - 67 497,41 рублей, в т.ч.: списание стоимости приобретённой копировальной, контрольно-кассовой техники, ПК, внутренних офисных конструкций (помещение кассы).

12. Прочие общехозяйственные расходы - 8 649,98 рублей, в т.ч.: госпошлины, изготовление ключей, командировочные расходы, расходы на нотариальное удостоверение доказательств, почтовые расходы (ценные и заказные письма, иные знаки почтовой оплаты).

13. Услуги управления, в т.ч.:

- *взаимодействие с органами местного самоуправления и другими муниципальными городскими службами* (участие в работе круглого стола администрации городского округа, координирование по вопросам бесперебойного функционирования сетей, с помощью которых обеспечивается подача ресурсов в жилой дом, оповещение о плановых отключениях и перерывах ресурсоснабжения, исполнение административно-санитарных норм, участие в проверках по жалобам и заявлениям потребителей (в т.ч. анонимных);
- *взаимодействие с контролирующими и надзорными органами* - (Жилищная инспекция (Служба) Калининградской области, прокуратура, административно-техническая инспекция, Ростехнадзор, Роспотребнадзор);
- *обращения по вопросам поддержания общественного порядка* («Гарантия безопасности», участковые уполномоченные, ОВД);
- *территориальные отделы Службы судебных приставов по вопросам исполнения судебных решений о взыскании задолженности;*
- *паспортный учет, регистрация и снятие с регистрационного учета граждан, выдача справок.*

Табл. № 3

За потребление ресурсов	По видам начислений	Начислено собственникам за ЖКУ	Оплачено собственниками	Расходы, понесенные Управляющей компанией	Результат от текущей деятельности +/-	Задолженность собственников на конец периода
	Холодное водоснабжение и водоотведение	314 664,59р.	304 692,56	342 948,13р.	-28 283,54р.	9 972,03р.
	Природный газ	879 785,25р.	851 903,98	880 247,41р.	-462,16р.	27 881,27р.
	Электроэнергия	992 976,23р.	961 507,83	994 445,00р.	-1 468,77р.	31 468,40р.
	Теплоснабжение	121 637,47р.	117 782,66	148 240,00р.	-26 602,53р.	3 854,81р.
	Итого	2 309 063,54р.	2 235 887,03р.	2 365 880,54р.	-56 817,00р.	73 176,51р.

1. Объем расходов, понесённых Управляющей компанией по оплате тепловой энергии МУП «Калининградтеплосеть» за период с 01 сентября 2010 года по 01 сентября 2011 года, составил **105,2** гКал или **148 240,00** рублей. Всего начислено потребителям **86,3** гКал или **121 637,47** рублей. Задолженность собственников составила **2,7** гКал или **3 854,81** рублей (см. таблицу № 3).

2. Объем расходов, понесённых Управляющей компанией по оплате электрической энергии ОАО «Янтарьэнерго» за период с 01 сентября 2010 года по 01 сентября 2011 года, составил **365 605** кВт/ч или **994 445,00** рублей. Всего начислено потребителям **992 976,23** рублей или **365 065** кВт/ч. Задолженность собственников **11 569** кВт/ч составила или 31 468,40 рубля (см. таблицу № 3).

3. Объем расходов, понесённых Управляющей компанией по оплате питьевой воды и водоотведения перед МУП «Водоканал» за период с 01 сентября 2010 года по 01 сентября 2011 года составил **16 811,2** кубометров или **342 948,13** рублей. Задолженность собственников составила **488,8** кубометров или **9 972,03** рублей.

4. Объем расходов, понесённых Управляющей компанией по оплате природного газа ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» за период 01 сентября 2010 года по 01 сентября 2011 года составил **194 745,0** кубометров или **880 247,41** рублей. Задолженность собственников составила **6 168,4** кубометров или **27 881,27** рубля.

5. Общая задолженность собственников за потребление ресурсов составила **73 176,51** рублей. Управляющей компании по счетам ресурсоснабжающих организаций в отчетном периоде возникла неоплаченная разница* в размере **- 56 817,00** рублей в связи с неточностью и несвоевременностью представления собственниками показаний приборов учета (см. таблицу № 3).

**Примечание:* при отсутствии фактических показаний расчет размера платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержд. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307). В свою очередь, нормативы потребления включают в себя технически неизбежные и обоснованные потери ресурса во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома, поэтому их величина отличается от размера платы, основанной на расчетах с использованием фактических показаний индивидуальных приборов учёта.

Кроме того, имеют место факты искажения реального количества лиц, фактически проживающих в жилых помещениях, в которых ИПУ неисправен или не прошел очередную поверку.

Исходя из итогов таблиц № 1 и 3, результат от текущей деятельности Управляющей компании за период с 01 сентября 2010 года по 01 сентября 2011 года составил	-500 967,46р.
Общая задолженность собственников дома № 58 по ул. Артиллерийская (см. таблицы №№ 1 и 3) составила	147 561,71р.

Информация об услугах по управлению многоквартирным домом:

Всего за отчётный период рассмотрено **183** заявления (обращения) собственников.

Из них: а) выполнено – **180**;

б) в стадии исполнения – **3**.

Таблица № 5

характер заявлений	КОЛ-ВО
Неисправности системы водоснабжения	7
Неисправности системы домофонной связи	31
Электроснабжение	13
Лифт	19
Отопление	6
Приборы учета	8
Регулировка дверей, окон в помещениях общего пользования	12
Фасад	2
Перерасчет по коммунальным услугам	10
Устранение последствий, вызванных протеканием (избыточной влажностью), промерзанием конструкций	16
Газоиспользующее оборудование (котлы)	5
Устранение неисправностей и дефектов окон (внутриквартирных)	18
Парковка	5
Внутренняя отделка	2
Прочие	26

****Примечание:** по сравнению с 2009-2010 г.г., в 2010-2011 г.г. увеличилось количество обращений в 1,5 раза. Вместе с тем, рост заявок и обращений – это также уровень реализации договорных обязанностей со стороны Управляющей компании. Тенденция роста также отображает степень готовности решения задач управляющей компанией, предусмотренных Договором управления.

1. За отчётный период составлены акты выявления (обнаружения) недостатков (в т.ч. строительных) и дефектов с привлечением организации-застройщика:

а) в жилых помещениях (по запросам собственников):

- кв-ра № 53 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 57 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 51 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 55 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 59 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 111 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 114 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 16 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 19 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 126 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 128 – протекание - выполнено;

- кв-ра № 72 – царапины с внешней и внутренней стороны стекла балконной двери - выполнено;
- кв-ра № 48 – протекание - выполнено;
- кв-ра № 126 – установление очагов сырости - выполнено;
- кв-ра № 128 – установление очагов сырости - выполнено;
- кв-ра № 69 – шум, вибрация - выполнено;
- б) в отношении общедомового имущества:
 - нарушение правил использования общего имущества (крепление к фасаду антенн/кондиционеров) – 4 случая - выполнено;
 - засорение канализационного коллектора - выполнено.

2. Мероприятия по поддержанию в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома, в том числе за отчетный период (см. таблицу 2):

- перекладка просевшей тротуарной плитки – на 30%;
- завоз песка в песочницы – 100%;
- покос травы -100%;
- ремонт навесов и водостоков над парковочным местом № 12;
- перекладка плитки на парковочном месте № 26;
- мелкий текущий косметический ремонт подъездов (устранение трещин, шпатлёвка и последующая покраска стен) – III-секция;
- прочистка канализационных вытяжек – 100%;
- прочистка вентиляционных коробов и камер – 100%;
- удаление наледи с крыш и снега – 100%;
- восстановление стяжки пола – 20 м²;
- ремонт водосточных труб, очистка от грязи – 300 п/м;
- вставка разбитых стёкол окон и дверей в подъезде (I секция) – 2 м²;
- регулировка доводчиков на входных дверях – 3 ед.;
- ремонт и укрепление входных дверей – 2 ед.;
- восстановление системы автоматического отключения освещения – 1 ед.;
- расконсервирование и ремонт поливочной системы – 6 ед.;
- технический осмотр общих несущих конструкций дома – 100%.

3. Оказание помощи собственникам по правовым вопросам:

- подготовка и составление запросов в органы государственной власти – ежедневно ведёт приём юрисконсульт 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) - рассмотрено 12 устных обращений об оказании помощи в подготовке документов для приватизации жилых помещений, а также 6 устных консультаций по формированию пакета документов к продаже и последующему переходу права собственности);
- консультирование по вопросам оптимизации начисления коммунальных услуг, предоставления имущественных вычетов - 11;
- решение вопросов выселения бывших членов семьи из спорной квартиры, подготовка необходимых справок и документов для процедуры выселения снятия с регистрационного учета - 1;
- участие в процессе в качестве свидетелей со стороны собственников -1;
- осуществление консультационной работы по вопросам организации общих собраний и иным вопросам, относящимся к порядку выбора способа управления – 4.

4. Паспортно-визовый учёт собственников (нанимателей) 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.

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

- **ремонт инженерного оборудования:**

а) тепловых пунктов, запорной арматуры – (опрессовка, проверка и наладка системы) - 100%;

б) водопровода (ремонт и укрепление, изоляция труб) – 100%;

в) обслуживание электросетей – 100%;

г) теплосетей (обслуживание и ремонт оборудования) – 100 %;

д) замена устаревших электрокабелей, внеплановый осмотр электрооборудования - 100%.

- **в целях бесперебойной поставки ресурсов управляющей компанией, при наличии имеющейся задолженности собственников (дебиторской задолженности) на счета ресурсоснабжающих организаций (РСО) внесены авансом и в полном объеме соответствующие платежи:**

- ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург», МУП КХ «Водоканал», ОАО «Янтарьэнерго» и других РСО, таким образом, кредиторская задолженность (перед ресурсоснабжающими предприятиями) у Управляющей компании отсутствует.

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

- внеплановую поверку (по устным заявкам) индивидуальных приборов учёта - 15;

- контрольную поверку общедомовых приборов учёта – ежемесячно.

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

- вынесение устных предупреждений собственникам, имеющих задолженность - 30 предупреждений;

- официальное уведомление собственников, имеющих задолженность за период более 3 месяцев - 26 уведомлений.

8. Список должников собственников и нанимателей за коммунальные услуги, (по состоянию на 21 ноября 2011 года):

	№ квартиры	Период задолженности	Сумма долга
1	3	сентябрь-октябрь	4936,46
2	6	сентябрь-октябрь	5420,68
3	22	июнь-сентябрь	7248,1
4	50	сентябрь-октябрь	8517,52
5	58	июль-сентябрь	6196,54
6	64	март-сентябрь	18166,95
7	76	июль-сентябрь	5825,56
8	91	март-сентябрь	19903,16
9	93	июнь-сентябрь	6513,29
10	113	август-сентябрь	6122,8
11	139	июнь-сентябрь	8271,34
12	150	апрель-сентябрь	11697,93
Итого развернутое			108820,33

9. Улучшение условий проживания и внешнего облика микрорайона:

Основной задачей УК по направлениям благоустройства внутридомовых территорий жилищного фонда является создание для жителей комфортных условий проживания, предоставление качественных услуг по содержанию придомовых территорий и их благоустройству.

С этой целью в отчётный период проводилась систематическая работа по следующим направлениям:

- обращения в службу по защите животных (с целью отлова и стерилизации безнадзорных животных) – 2 заявки;
- привлечение к административной ответственности за парковку автотранспорта на газонах - 3;
- зачистка и покраска стен и столбов у подъездов дома от следов объявлений – 4 м²;
- покраска элементов конструкций на детской площадке - 5 м².
- дооборудование детской площадки (завоз песка, перенос качелей).

Генеральный директор

О.Э. Сологуб