Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Петровская»

**ОТЧЕТ**

**О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ЗА 2011 ГОД**

**СОГЛАСНО СТ.162 П.11 ЖК РФ**

**перед собственниками помещений в доме № 5 по ул. Даугавская**

Волгоград

2012 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Годовой отчет управляющей компании ООО "УК "Петровская"** | | |
| **перед собственниками дома по адресу ул. Даугавская, 5** | | |
| Площадь помещений в доме 2474 кв.м. | |  |
| Площадь жилых помещений 2296 кв.м. | |  |
| Площадь нежилых помещений 178 кв.м. | |  |
|  |  |  |
| Направление расходования средств | Начислено, тыс.руб. | Направление расходования средств (выполненные работы) |
| **Жилищные услуги:** |  |  |
| Управление многоквартирным домом | 137,8 | ·организация работ по технической эксплуатации дома в соотвествии с действующими требованиями |
| ·организация работ по санитарному содержанию дома в соответствии с действующими требованиями |
| ·организация поставки коммунальных ресурсов |
| Содержание и ремонт жилья | 277,3 | ·уборка мест общего пользования |
| ·уборка придомовой территории |
| ·аварийно-ремонтное обслуживание |
| ·техническое содержание дома (текущая и перидоческая наладка и регулирование инженерных систем дома, текущие мелкие работы по поддержанию дома в состаянии работоспособности, подготовка дома к сезонной эксплуатации, мелкие работы по благоустройству) |
| Прочие расходы | 15,3 | ·арендная плата |
| ·канцелярские товары |
| ·услуги сторонних организаций (почтовые расходы, банковские услуги, телефонные переговоры и др.) |
| **Итого по жилищным услугам** | 430,4 |  |
| **Коммунальные услуги:** |  |  |
| Отопление | 365,1 |  |
| Холодное водоснабжение | 141,4 |  |
| Горячее водоснабжение | 329,2 |  |
| Водоотведение | 101,4 |  |
| Газоснабжение | 12,2 |  |
| Электроснабжение | 376,2 |  |
| ВДГО | 8,4 | ·внутредомовое газовое оборудование |
| **Итого по коммунальным услугам** | 1333,9 |  |
| **Всего по жилищным и коммунальным услугам** | 1764,3 |  |
| **НДС 18%** | 77,5 |  |
| **Сумма задолженности** | 30,7 | ·задолженность собственников перед ООО "УК "Петровская" |
|  |  |  |

ООО «Управляющая компания «Петровская» приступила к управлению многоквартирным жилым домом 1 мая 2011 года с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг на основании Договора управления многоквартирным домом, заключенного между Управляющей компанией и собственниками помещений от 20 апреля 2011 года . В управлении компании находятся три многоквартирных жилых дома, расположенных по адресам: ул. Даугавская, д. 5, пр. Университетский, д. 54, ул. Калининградская, д. 21.

На обслуживании вышеуказанных домов находятся 18 человек. Директором Управляющей компании является Кулагин Роман Михайлович.

При выполнении Договора Управляющая компания руководствуется Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами и нормами технический эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждаемыми Правительством РФ, и иными правовыми актами субъекта РФ Волгоградской области и органами местного самоуправления Волгограда.

В период работы (с мая по декабрь 2011 года) Управляющей компанией были выполнены работы по:

1.Организации работ по технической эксплуатации дома в соответствии с действующими требованиями:

- текущий контроль технического состояния дома и готовность его к работе в зависимости от сезона (технический осмотр);

- техническое содержание дома (текущая и периодическая наладка и регулирование инженерных систем дома, текущие мелкие работы по поддерживанию дома в состоянии работоспособности, подготовка дома к сезонной эксплуатации, мелкие работы по благоустройству);

*В том числе:*

٠устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов

٠устранение течи или смена гибкой проводки присоединения сантехприборов, смена выпусков переливов сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раструбов, регулировка смывного бачка с устранением утечки, укрепление сантехприборов

٠устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек

٠устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания. Замена при течи отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции

٠устранение неисправностей устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и другого во вспомогательных помещениях

٠локализация (прекращение) от неисправности устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли внутреннего водостока, наружного водостока

٠замена разбитых стекол и сорванных оконных переплетов, форточек, дверных полотен витражных и витринных заполнений, во вспомогательных помещениях

٠общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций (в жилых помещениях - не по вине проживающих в сроки): ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки и верхней части стен, угрожающих обрушением

٠устранение неисправности электроснабжения (короткое замыкание и другое) дома, квартир. Устранение неисправностей электрооборудования квартир (не по вине проживающих)

- аварийно-ремонтное обслуживание (оперативная ликвидация аварий, в частности, на системах водоснабжения, канализации и теплоснабжения).

**Затраты по данной статье составили 100,4 тыс.руб.**

2. Организации работ по санитарному содержанию дома в соответствии с действующими требованиями:

- уборка мест общего пользования;

*В том числе:*

٠влажное подметание лестничных площадок и маршей этажей

٠мытье лестничных площадок и маршей

٠мытье окон

٠уборка площадок перед входом в подъезд, очистка металлической решетки

٠влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков

٠влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках, почтовых ящиков, перил

- уборка придомовой территории;

*В том числе:*

٠подметание территории

٠очистка урн от мусора

٠посыпка пешеходных дорожек противо-гололедными материалами

٠промывка урн

٠уборка газонов

٠выкашивание газонов

٠поливка газонов, зеленых насаждений

٠мойка территории

**Затраты по данной статье составили 176,9 тыс.руб.**

3. Организации поставки коммунальных ресурсов (заключение договоров поставки):

- на отопление и горячее водоснабжение с МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство» .

**Затраты составили 694,3 тыс. руб.**

- на поставку электрической энергии с ОАО «Волгоградэнергосбыт»;

**Затраты составили 376,2 тыс. руб.**

- на питьевую воду и водоотведение с МУП «Городской водоканал»;

**Затраты составили 242,8 тыс. руб.**

- на поставку природного газа с ООО «Газпром межрегионгаз Волгоград»;

**Затраты составили 12,2 тыс. руб.**

- на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (без учета газовых плит) с ОАО «Волгоградгоргаз»;

**Затраты составили 8,4 тыс. руб.**

4. Организации расчетно-кассового обслуживания, сбору и взысканию платежей (заключение договора):

- на прием платежей физических лиц с ОАО «Сбербанк России»;

Таким образом, ООО «УК «Петровкая» в период с мая по декабрь 2011 года понесла следующие затраты:

Управление многоквартирным домом 137,8 тыс.руб.

Содержание и ремонт жилья 277, 3 тыс. руб.

Прочие расходы 15,3 тыс. руб.

Коммунальные услуги 1333,9 тыс. руб.

НДС (18%) 77,5 тыс.руб.

Приложение № 1 к отчету о выполнении договора управления

Доводим до сведения собственников многоквартирного жилого дома о необходимости в срок до 1 июля 2012 года, обеспечить оснащение многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу Федерального закона № 261 от 18.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», общедомовыми приборами учета тепловой энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

На сегодняшний день ООО «УК «Петровская» были проведены следующие предварительные работы:

1. Разработаны технические условия на оборудование дома общедомовым прибором учета тепловой энергии (МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство»).

Стоимость работ составила 716,04 руб.

1. Проводятся работы по поиску подрядной организации по выполнению проектной документации на установку прибора учета тепла.
2. Проводятся работы по поиску подрядной организации по выполнению проектно-сметной документации на монтаж прибора учета тепла.
3. На основании ФЗ № 261 от 18.11.2009 г. все выше указанные работы будут проведены за счет средств собственников.