Отчет о деятельности управляющей компании ООО УК «ФРЕГАТ»
по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Краснодарская, 8, полученных доходах и произведенных расходах за период январь - декабрь 2012 года (включительно)

В 2012 году ООО Управляющая компания «ФРЕГАТ» (далее по тексту «Управляющая компания») в соответствии с договором управления многоквартирным домом, заключенным в августе 2011 года, продолжила управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Краснодарская, 8 (далее по тексту «многоквартирный дом»). Общая площадь обсуживаемых помещений составляет **20159,2 м2**, в т.ч. жилых помещений - **14425 м2** (1,3,5 блок/секции), встроенно-пристроенных - **5734,2 м2** (2,4,6 блок/секции).

В настоящем отчете представлены основные показатели эксплуатационно-хозяйственной и управленческой деятельности Управляющей компании за отчетный период январь-декабрь 2012 года (включительно).

1. *Содержание и обслуживание общего имущества*

Согласно данных технических осмотров и обходов, регулярно осуществляемых инженером ООО УК «ФРЕГАТ», а также директором на конец отчетного периода переданное по договору управления на обслуживание Управляющей компании общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме находится в удовлетворительном состоянии. Для достижения целей эффективного управления, надлежащего содержания и качественного обслуживания общего имущества собственников помещений текущая эксплуатационно-хозяйственная деятельность Управляющей компании в отчетном периоде была организована следующим образом:

1.1. в штате Управляющей компании работают квалифицированные специалисты и прочие сотрудники: инженер по эксплуатации зданий и сооружений, слесарь-электрик, дворник, уборщики мест общего пользования, консьержи, бухгалтер и паспортист-делопроизводитель;

1.2. основные работы и услуги по содержанию общего имущества выполняются в соответствии с утвержденным перечнем (Приложение №4 к договору управления), в том числе с установленной в перечне периодичностью;

1.3. с установленной в указанном выше перечне периодичностью проводятся технические осмотры и обходы отдельных элементов общего имущества, результаты которых оформляются соответствующими актами и заносятся в журнал диспетчера. Указанные осмотры способствуют выявлению и устранению причин возможных аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

1.4. осуществляется круглосуточная работа собственной диспетчерской службы, что способствует оперативному и своевременному устранению аварийных ситуаций. Устранение аварийных ситуаций в ночное время, выходные и праздничные дни производится специалистами ООО «АТС» в рамках заключенного договора;

1.5. осуществляется прием заявок и обращений граждан с регистрацией в соответствующих журналах и при необходимости с составлением актов осмотра помещений. За отчетный период поступило 306 устных обращений от собственников, а также 39 письменных обращений. Все поступившие заявки были своевременно рассмотрены и проработаны, аварийные ситуации устранены;

1.6. для обеспечения технического обслуживания отдельных элементов общего имущества Управляющая компания имеет соответствующие договорные отношения со следующими обслуживающими организациями: обслуживание, ремонт и диспетчеризация лифтов - ООО «СибТехсервис-2», содержание АППС - ООО «НТР», обслуживание ИТП и прибора учета тепловой энергии ООО- «Красэнергосервис»;

1.7. обеспечено хранение, заполнение технической документации на многоквартирный дом, полученной от застройщика;

1.8 постоянно осуществляется тесное взаимодействие с застройщиком по выполнению гарантийных обязательств и улучшению качества, безопасности и комфорта проживания граждан.

В отчетном периоде Управляющей компанией были проведены следующие работы, в том числе совместно с застройщиком:

- произведен монтаж системы видеонаблюдения;
- установлены автоматические входные ворота;

- произведен монтаж системы антиобледенения на козырьках подъездов и крышах встроено-пристроенных помещений;

- произведена реконструкция декоративных композиций со стороны парусов 1 и 5 блок-секций;

- проведен ряд дополнительных мероприятий по озеленению придомовой территории (посадка деревьев и кустарников, подсадка газонной травы);

- проведена 100 % мойка светопрозрачных фасадных конструкций комплекса.

Кроме того силами Управляющей компании была решена проблема обеспечения собственников помещений и иных проживающих лиц горячим водоснабжением в летний период (сети теплоснабжающей организации установлены на циркуляцию). Выполнен ряд мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности: в соответствии с решением собственников помещений, принятым на отчетном собрании от 02.06.2012 г., была проведена замена ламп накаливания на современные светодиодные светильники в подъездах, на лестничных клетках, этажах и лифтовых холлов. Также был выполнен перенос столба освещения по переулку со стороны парусов после наезда на него автомобилем. В летний период Управляющей компанией осуществляется постоянное поддержание надлежащего состояния газонов и зеленых насаждений, в т.ч. с привлечением специалистов по ландшафтному дизайну и озеленению, в весенний период проводилась окраска бордюрного камня во дворе комплекса.

При подготовке инженерных систем многоквартирного дома к отопительному периоду была проведена химическая промывка теплообменного оборудования для предотвращения уменьшения теплоотдачи и увеличения срока службы.

По обращениям граждан центральной башни была принят новый сотрудник для уборки мест общего пользования.

В нижеприведенных таблицах №1 и №2 отражены применяемые тарифы на услуги по содержанию, текущему ремонту и обслуживанию общего имущества, полученные доходы и произведенные расходы за отчетный период

ТАБЛИЦА №1

№	Наименование услуги	Единицы измерения	Стоимость, руб. Основание
1.	Содержание и текущий ремонт жилого фонда (за вычетом 2,21 руб. - на управление) и с содержанием мусоропровода	кв. м	13,00 /решение ОС от 02.08.2011 0,89
2.	Содержание и текущий ремонт лифтов	кв. м	4,79/решение ОС от 02.08.2011 г.
3.	Содержание и ремонт АППС	кв. м	1,81/решение ОС от 02.08.2011 г.
4.	Вывоз ТБО	кв. м	2,03/решение ОС от 02.08.2011 г.
Итого на 1 кв. м площади			**22,52**

ТАБЛИЦА №2

Наименование статьи / услуги	Начислено собственникам, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Выставлено от поставщиков, руб.	Оплачено поставщикам, руб.	Задолженность собственников на конец периода, руб.	Задолженность перед поставщиками на конец периода, руб.	Остаток средств по данной статье / услуге на 01.01.2013г.
1. Содержание и текущий ремонт жилого фонда и мест общего пользования с содержанием мусоропровода			**1 712 482,33**	**1 718 007,33**		**102 475,00**	
1.1 Расходы на материалы, инструменты, спец. одежду, хоз. товары и моющие, дезинфицир-щие средства на содержание общего имущества МКД			100 274,11	100 274,11		0,00	
1.2 Фонд ЗП обслуж-его персонала: слесарь, электрик, дворник, диспетчеры, садовник, уборщицы МОП, мусоропр-чик	**3 159 410,46**	**2 519 840,83**	1 330 508,22	1 319 508,22	**1 690 396,98**	79 000,00	**1 446 928,13**
1.3 АТО облуж-ие в ночное время, выходные и праздники:ООО «АТС»			82 800,00	95 900,00		6 900,00	
1.5 Расходы на обслуживание ИТП и общедомового прибора учета тепловой энергии с учетом химической промывки теплообменников:			198 900,00	202 325,00		16 575,00	

ергосервис»							
ержание и текущий нт лифтов	**1 087 412,56**	**854 624,47**	**752 294,32**	**772 294,32**	**572 627,69**	**60 000,00**	**335 118,24**
Содержание и текущий монт лифтов. ООО Сиб-Техсервис-2»			714 556,32	734 556,32		60 000,00	
2.2 Страхование лифтов: ООО «Надежда»			850,00	850,00		0,00	
2.3 Периодическое освидетельствование лифтов, «Инжсервис»			36 888,00	36 888,00		0,00	
3. Содержание и ремонт АППС: НТР	**289 016,14**	**237 525,64**	**206 939,88**	**216 939,88**	**99 460,79**		**82 076,26**
4. Вывоз ТБО: Линос	**268 963,29**	**204 960,96**	**58 905,00**	**55 440,00**	**107 689,80**	**5 940,00**	**210 058,29**
Итого:	**4 804 802,45**	**3 816 951,90**	**2 730 621,53**	**2 762 681,53**	**2 563 176,34**	**168 415,00**	**2 074 180,92**

2.Обеспечение предоставления коммунальных услуг

Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных услуг в отчетном периоде производилось также в рамках договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями: ОАО «Красноярскэнергосбыт» (договор на электроснабжение), ОАО «Енисейская ТГК (ТГК-13)» (договор на теплоснабжение), ООО «КрасКом» (договор на отпуск питьевой воды и прием сточных вод и загрязняющих веществ). В процессе эксплуатационно-хозяйственной деятельности руководством и техническими специалистами осуществляется постоянный контроль за соблюдением условий указанных договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также организован количественный учет поставленных услуг. Согласно требованиям действующего жилищного законодательства РФ Управляющая компания проводит своевременное информирование собственников, а также иных лиц о предполагаемых перерывах в предоставлении коммунальных услуг.

В нижеприведенных таблицах №3 и №4 отражены применяемые тарифы на коммунальные услуги, полученные доходы и произведенные расходы за отчетный период

ТАБЛИЦА №3

№ п/п	Наименование услуги	Единицы измерения	Стоимость (руб.)/основание
1.	Холодная вода	куб. м	(01.01-30.06) 11,01 (01.07-31.08) 11,67 (01.09-31.12) 12,32
2.	Горячая вода	куб. м	(01.01-30.06) 64,53 (01.07-31.08) 68,39 (01.09-31.12) 71,54
3.	Водоотведение (стоки)	куб. м	(01.01-30.06) 7,89 (01.07-31.08) 8,35 (01.09-31.12) 8,83
4.	Отопление	Гкал	14,95*
5.	Электроэнергия (соц.норма/свыше соц.нормы)	кВт	(01.01-30.06) 1,06/1,70 (01.07-31.12) 1,12/1,80
6.	Электроэнергия МОП	кВт	(01.01-30.06) 1,70 (01.07-31.12) 1,80

ТАБЛИЦА №4

Наименование статьи / услуги		Начислено собственникам, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Выставлено от поставщиков, руб.	Оплачено поставщикам, руб.	Задолженность собственников на конец периода, руб.	Задолженность перед поставщиками на конец периода, руб.
1.	Отопление*	**2 509 914,78**	**2 745 259,88**	**2 976 845,31**	**2 754 879,00**	**1 469 091,96**	**565 994,86**
2.	Горячая вода	**491 628,63**	**407 377,45**			**125 214,48**	
3.	Холодная вода	**127 839,49**	**109 053,97**	**206 971,97**	**334 415,16**	**19 380,09**	**45 424,94**
4.	Стоки	**151 921,47**	**127 520,68**	**158 047,71**		**28 455,84**	
5.	Электроэнергия (по соц.норме, свыше соц.нормы)	**1 026 930,28**	**1 426 672,11**	**2 135 908,54**	**1 933 447,44**	**156 837,36**	**202 461,10**
6.	Электроэнергия МОП	**284 000,00**					
Итого:		**4 592 234,65**	**4 815 884,09**	**5 477 773,53**	**5 022 741,60**	**1 798 979,73**	**813 880,90**

*В декабре 2012г. сделан перерасчет по данной услуге к возврату собственникам за «Отопление» за 2012 год на сумму 884 634,77руб.
*14,95=(22,44янв+22,64фев+17,40март+17,40апр+9,00июнь+9,00июль+9,00авг+9,00сент+13,60окт+13,60ноя+27,30дек)/12месяцев.

3.Обеспечение предоставления прочих услуг и услуг по управлению многоквартирным домом

В соответствии с условиями заключенного договора управления Управляющей компанией в отчетном периоде собственникам помещений предоставлялись дополнительные услуги по обслуживанию домофонов и коллективных антенн, по охране общего имущества, а также услуги консьержей.

Режимом работы Управляющей компании предусмотрены часы приема должностных лиц с информированием на досках объявлений. Бухгалтер Управляющей компании обеспечивает своевременное начисление, прием и учет платежей, поступающих от собственников помещений и их представителей за управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за коммунальные и прочие дополнительные услуги.

Постоянно проводится работа с собственниками, имеющими задолженность по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг. На конец отчетного периода общая величина задолженности составляла 884 634,77 рубля за вычетом перерасчета за отопление. Следует отметить, что платежная дисциплина собственников, по-прежнему оставляет желать лучшего.

Для обеспечения собственникам помещений возможности регистрации по месту жительства (пребывания), а также снятия с регистрационного учета организована работа паспортного стола. В установленные сроки выдаются справки, выписки из домовой книги установленного образца. В целях проведения Общих собраний собственников помещений, организовано ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, с обязательным указанием количества голосов (доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме), принадлежащего каждому собственнику. В отчетном периоде Управляющей компанией было организовано и проведено одно общее отчетное собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

В нижеприведенных таблицах №5 и №6 отражены применяемые тарифы напрочие услуги, полученные доходы и произведенные расходы за отчетный период

ТАБЛИЦА №5

№ п/п	Наименование услуги	Единицы измерения	Стоимость (руб.)
1.	Антенна	с квартиры	(01.01.-30.04) 30 (01.05.-31.12) 20
2.	Домофон	с квартиры	30
3.	Служба консьержей	с квартиры	400
4.	Служба охраны	с квартиры	400
5.	Управление многоквартирным домом	кв. м	4,00/6,21

ТАБЛИЦА №6

	Наименование статьи / услуги	Начислено собственникам, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Выставлено от поставщиков, руб.	Оплачено поставщикам, руб.	Задолженность собственников на конец периода	Задолженность пред поставщиками на конец периода	Остаток средств по данной статье / услуге на 01.01.2013г
1.	**Антенна:** ИП Степанов	46 660,00	55 270,54	39 000,00	111 803,00	1 187,43	0,00	7 660,00
2.	**Домофон:** Степанов	63 000,00	65 247,75	62 803,00		7 736,22	0,00	197,00
3.	**Служба консьержей**	840 000,00	724 451,89	720 960,80	677 565,80	276 977,69	43 395,00	119 039,20
4.	**Служба охраны:** ООО «Гарант безопасность С»	840 000,00	771 427,30	798 840,00	788 840,00	322 021,90	60 000,00	41 160,00
5.	**Управление многоквартирным домом:** Фонд ЗП АУП: директор, инженер по эксплуатации, бухгалтер, паспортист, юрист, компьютерщик Расходы на услуги связи Расходы на услуги банка Расходы на канцелярию, паспортные бланки, расходные материалы на оргтехнику, почтовые расходы, прочие расходы Расходы на программное обеспечение, обслуживание 1С, СБиС Расходы на приобретение компьютерной техники Расходы на приобретение бытовой техники Офисная мебель Комиссия за обслуживание через	1 413 526,41	1 084 523,08	1 413 526,41	1 413 526,41	0,00	0,00	0,00

лы «Платежка», «Телекомсервис» на ТУ и прочен дич-кой документации, «РасКом», Упр. архитектуры, Департамент Градостр-ва, Енис. упр Фед. службы по эколог технолог натомному надзору Расходы на обучение специалистов СНПА «Промышленная безопасность», лифты						
Итого:	**3 203 186,41**	**2 700 920,56**	**3 035 130,21**	**3 541 284,79**	**607 923,24**	**103 395**	**168 056,20**

4. Сведения о доходах, полученных от передачи в возмездное пользование части общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

В соответствии с решением общего собрания от 08.10.2011 г. собственники помещений делегировали Управляющей компании полномочия по заключению договоров о передаче во временное пользование на возмездной основе части общего имущества, в том числе для установки и размещения рекламных конструкций. Также собственниками были определены соответствующие тарифы. Во исполнение решения указанного выше общего собрания Управляющая компания заключила договоры с ОАО «Сбербанк», ОАО «Вымпелком».

ТАБЛИЦА № 7

Услуги размещения оборудования		**Тариф, руб.**	**Начислено, руб.**	**Оплачено, руб.**	**Задолженность, руб.**
		фикс. ежемесячный	34 214,00	28 813,20	6 602,40
1.	ОАО «Сбербанк»: размещение платежных терминалов	1 201,20	14 414,40	13 213,20	2 402,40
2.	ОАО «Вымпелком»: размещение оборудования в серверных подвального помещения	(01.01-31.03) 1200,00 (01.04-31.12) 1800,00	19 800,00	15 600,00	4 200,00
Итого:			**34 214,40**	**28 813,20**	**6 602,40**

В отчетном периоде Управляющая компания к административной, налоговой, а также иным видам ответственности, предусмотренным действующим законодательством РФ не привлекалась.

С уважением,
директор ООО УК «ФРЕГАТ» ***И.В. Кухта***