ООО «Управляющая компания СеверСтрой»

г. Сургут, ул. Маяковского, 11

Тел./факс (3462) 50-20-51

ИНН 8602159184 КПП 860201001

ukseverstroi@mail.ru

Pribor\_ukss@mail.ru

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

**перед собственниками квартир**

**дома № 11 «Б» ул. Сибирская, г. Сургут**

**за 2014 год.**

Настоящий отчет выполнен в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и иных нормативных документов. Отчет составлен на основании фактически выполненных работ по управлению многоквартирным домом за 2014 год, а также данных бухгалтерского учета Управляющей компании.

**Основные характеристики многоквартирного дома**

*Таблица 1*

|  |  |
| --- | --- |
| **Год ввода в эксплуатацию** | **2010-2011г.г.** |
| **Количество квартир** | **105** |
| **Количество этажей (жилых)** | **5** |
| **Количество подъездов** | **8** |
| **Количество гаражных боксов** | **53** |
| **Общая площадь здания (включая тех этажи, лестницы, кори­доры, нежилые помещения, балконы и т.д.)** | **11 595,8 м2** |
| **Общая площадь квартир (без учета площади лоджий и балко­нов)** | **8081,7 м2** |
| **Общая площадь нежилых помещений (офисов)** | **111,4 м2** |
| **Общая площадь нежилых помещений (гаражей)** | **1226,0 м2** |
| **Общая площадь МОП (лестничные клетки, тамбура)** | **1271,8 м2** |
| **Общая площадь мех. уборки** | **4020 м2** |
| **Общая площадь кровли** | **2940,2 м2** |
| **Наличие элементов благоустройства:** |
| - подключение к системе централизованного отопления | да |
| - подключение к системе централизованного водоснабжение и водоотведения | да |
| - подключение к системе централизованного электроснабжения | да |
| - подключение к системе централизованного газоснабжения | нет |
| - наличие лифта да | нет |
| - наличие мусоропровода | нет. наружный модуль |
| - наличие детской площадки | да |
| **Наличие общедомовых приборов учета:** |
| - прибор учета тепловой энергии | да |
| - приборы учета электроэнергии | да |
| - приборы учета ГВС | да |
| - приборы учета ХВС | да |
|  |  |

В соответствии с договором на управление многоквартирным домом, заключаемым с собственниками жилых помещений, ООО«УК СеверСтрой» заключает договоры для жизнеобеспечения жилого дома «…на поставку собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквар­тирного дома, в котором находится принадлежащее собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии». В 2014г. были заключены (пролонгированы) догово­ра на поставку коммунальных ресурсов со следующими организациями:

*Таблица 2*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид услуги | Поставщик услуг | Дата и номер договора | Примечания |
| 1 | Тепловая энергия, горячее водоснабже­ние | СГМУП «ГТС» | №264 от 01.09.2012г. с ежегодной пролонгацией | Учет энергии производится по коммерческим приборам учета, принятым по Акту допуска в экс­плуатацию коммерческих прибо­ров учета тепловой энергии. Тарифы на тепловую энергию и горячее водоснабжение утвержда­ет Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры. |
| 2 | Холодное водоснаб­жение, водоотведение | СГМУП «Горводоканал» | №8576-в-12 от 01.08.2012г. с ежегодной пролонгацией | Учет потребления холодной воды производится по коммерческим приборам учета, принятым по Ак­ту допуска в эксплуатацию ком­мерческих приборов учета холод­ной воды.Тарифы на холодное водоснабже­ние и водоотведение утверждает Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры, надбавки к тарифам утверждает Администрация города Сургута. |
| 3 | Электрическая энер­гия | ООО «Восток» | №3366 от 01.03.2011г.с ежегодной пролонгацией | Учет потребления электрической энергии производится по коммер­ческим приборам учета, принятым по Акту допуска в эксплуатацию коммерческих приборов учета электроэнергии. Тарифы на электроэнергию утверждает Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры. |
| 4 | Вывоз и захоронение твердых бытовых от­ходов и крупногаба­ритного мусора (ТБО и КГМ) | ООО «Сибирская экологическая компания» | №54Н/13/14 от 10.12.2013с ежегодной пролонгацией | Тарифы по сбору и утилизации ТБО и КГМ утверждает Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры.  |
| 5 | Техническое обслуживание домофонной системы | ГК «Связь-Город» | №01/11 от 01.01.2011с ежегодной пролонгацией | Тариф на техобслуживание домо­фонов устанавливает поставщик услуг самостоятельно на основа­нии договора. |
| 6 | Чистка и вывоз снега | ИП Кондратьева | №209 от 01.03.2014с ежегодной пролонгацией | Тариф на чистку и вывоз устанавливает поставщик услуг самостоятельно на основании до­говора. |

**ООО «Управляющая компания СеверСтрой» не устанавливает самостоятельно тари­фы на выше указанные услуги и перепредъявляет их стоимость собственникам квар­тир по стоимости организаций – поставщиков услуг.**

Тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества дома составлял на 2014г в размере 30,44р./м.кв. и действует на данный момент.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Анализ доходов и расходов по многоквартирному дому**  |  |
|  | **расположенному по адресу ул. Сибирская 11Б** |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | **№ п/п** |   | **Сумма за год, руб.** |  |
|  |   | **ДОХОДЫ:** |  |  |
|  | 1. | **Начислено за содержание и текущий ремонт в т.ч.:** | **3 599 260,43** |  |
|  | 1.1. | Жилый помещения | 3 179 465,30 |  |
|  | 1.2. | Встроенные помещения | 33 974,01 |  |
|  | 1.3. | Гаражи | 385 821,12 |  |
|  |   | **РАСХОДЫ:** |  |  |
|  | 1. | Содержание конструктивных элементов зданий | 496 673,52 |  |
|  | 2. | Обслуживание внутридомового электрооборудования | 124 001,03 |  |
|  | 3. | Обслуживание внутридомового сантехнического оборудования | 550 676,93 |  |
|  | 4. | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета | 539 946,28 |  |
|  | 5. | Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания | 93 099,35 |  |
|  | 6. | Содержание помещений, входящих в состав общего имущества | 473 405,20 |  |
|  | 7. | Сбор и вывоз ТБО (КГО) | 192 315,65 |  |
|  | 8. | Уборка придомовой территории | 355 936,10 |  |
|  | 9. | Механическая уборка придомовой территории | 510 930,45 |  |
|  | 10. | Организация мест по сбору и утилизация ртутьсодержащих ламп | 43 802,60 |  |
|  | 11. | СОД (домофон) | 38 944,87 |  |
|  | 12. | Налог УСН, судебные издержки и прочие расходы | 54 745,82 |  |
|  | 13. | Содержание паспортной службы | 71 579,99 |  |
|  |   | **ВСЕГО расходов:** | **3 546 057,79** |  |
|  |   | **Задолженность собственников** | **219 605,42** |  |
|  |   | **РЕЗУЛЬТАТ с учетом задолженности** | **-166 402,78** |  |
|  |  |  |  |  |

***Пояснения к разделу «Расходы»:***

***1) Аварийное обслуживание общедомовых сетей осу­ществляется сотрудниками Управляющей компании круглосуточно*** по заявкам.

***2) Содержание электрических сетей и санитарно-технических коммуникаций осу­ществляется сотрудниками Управляющей компании или подрядными организациями и включает в себя:***

1. Содержание и текущий ремонт системы тепло-, водоснабжения и водоотведения -контроль запорной арматуры и теплоизоляции трубопроводов, проверка целостности труб, устранение незначительных неисправностей и засоров. Поверка узла учета ХГВС и ТЭ.
2. Содержание и текущий ремонт электрооборудования - проверка шкафов вводных и вводно–распределительных устройств, внутридомового электрооборудования и электриче­ских сетей питания, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений обще­го пользования. Проведена плановая экспертиза электро-щитовой и электрохозяйства дома.

***3) Содержание здания и придомовой территории осуществляется сотрудниками
Управляющей компании или подрядными организациями и включает в себя:***

1. Содержание общего имущества дома (чердаки, подвалы) - про­верка на предмет разрушений, мелкий косметический ремонт, и пр.

Проведен косметический ремонт подъездов (оштукатуривание и окрашивание).

2. Санитарное содержание лестничных клеток - влажное подметание/мытье лестнич­ных клеток и маршей, влажная протирка водостойкой части стен (дверей, кабин лифтов), сезонное мытье окон.

3. Содержание придомовой территории - подметание территории, уборка газонов, побелка бордюрного камня, уборка контейнерных площадок в преде­лах границ придомовой территории, покос травы. Очистка придомовой территории от снега спецтехникой и посыпка территории противогололедными материалами в зимний период.

***4) Общехозяйственные расходы включают в себя:***

* содержание офиса отдела эксплуатации жилья;
* заработная плата сотрудников отдела эксплуатации жилья с учетом налогообложения;
* содержание материально-технической базы отдела эксплуатации жилья;
* обеспечение сотрудников спецодеждой и средствами индивидуальной защиты;
* ведение, обработка, хранение бухгалтерской и прочей документации, связанной с управле­нием домом;

- формирование, тиражирование и организация доставки жильцам единого платежного до­кумента за жилищно-коммунальные услуги;

- затраты направленные на предупреждение и уменьшение задолженности за жилищно-коммунальные услуги;

- расходы на прохождение обязательных повышений квалификаций и аттестаций рабочих
мест и сотрудников, противопожарное обеспечение;

- прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью управляющей компании.

**Сведения о фактах административной ответственности ООО "УК СеверСтрой" .**

1. Копии документов о применении мер административного воздействия **за 2014 год прилагаются.**

2. Меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций **в 2014 году**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Дата привлечения к административной ответственности | Лицо, привлеченное к административной ответственности | Предмет административного нарушения | Наименование органа государственного контроля | Количество выявленных нарушений | Сумма штрафа (руб) | Документ о применении мер административного воздействия | Мероприятия, принятые для устранения нарушений и результаты административного воздействия |
| 1 | 20.01.2014 | директор ООО «УК СеверСтрой» А. Ф. Мотычак | нарушение по ст. 6.3. Кодекса РФ об административных правонарушениях, | территориальный отдел Роспотребнадзора по ХМАО-Югре в г. Сургуте и Сургутском районе | 1 |  | Предписание № СГ-1283 от 20.01.2014г | Выполнены мероприятия по обеспечению водо-воздухозащиты стыковых соединений наружных стеновых панелей (произведен ремонт стыковых соединений эффективными герметизирующими материалами в кв. № 44) |
| 2 | 11.11.2014 | директор ООО «УК СеверСтрой» А. Ф. Мотычак | нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст. 7.22 КоАП РФ) | Служба жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры | 2 |  | Предписание № СГ-773 от 11.11.2014г | Определен размер платы по отоплению в соответствии с требованиями Постановлением Правительства РФ № 307.Определен размер платы по коммунальным услугам ХГВС, электроснабжению с учетом совокупного объема соответствующего коммунального ресурса согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354  |
| 3 | 19.03.2014 | директор ООО «УК СеверСтрой» А. Ф. Мотычак | нарушение стандартов раскрытия информации (ст. 7.23.1 КоАП РФ) | Служба жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры | 1 | 30 000 | Постановление № ж-7/с от 19.03.2014г |  Штраф оплачен, нарушения устранены. |
| 4 | 20.08.2014 | директор ООО «УК СеверСтрой» А. Ф. Мотычак | нарушение сроков установленных законодательством о налогах и сборах предоставления налоговой декларации в налоговый орган по месту учета (ст. 15.5 КоАП РФ) | ИФНС России по г. Сургуту | 1 | 200 | Постановление по делу № 3-15719-2607/2014 от 20.08.2014г | Штраф оплачен, нарушения устранены. |

1. К административной ответственности в 2014 году за нарушения в сфере управления многоквартирными домами ООО «УК СеверСтрой» было привлечено 4 раза. Меры, принятые по устранению нарушений, повлекших административные санкции. Все нарушения устранены.

 Гл. инженер

 Скочеляс О.П.