ООО «Управляющая компания СеверСтрой»

г. Сургут, ул. Маяковского, 11

Тел./факс (3462) 50-20-51

ИНН 8602159184 КПП 860201001

[ukseverstroi@mail.ru](mailto:ukseverstroi@mail.ru)

[Pribor\_ukss@mail.ru](mailto:Pribor_ukss@mail.ru)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

**перед собственниками квартир**

**дома № 11 ул. Университетская, 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** | **2012-2014г.** |
| **Количество квартир** | **904** |
| **Количество этажей (жилых)** | **23-29** |
| **Количество подъездов** | **8** |
| **Количество встроенных помещений** | **28** |
| **Количество подземных паркингов и парковочных мест** | **2/201** |
| **Общая площадь здания (включая тех этажи, лестницы, кори­доры, нежилые помещения, балконы и т.д.)** | **112393,5 м2** |
| **Общая площадь квартир (без учета площади лоджий и балко­нов)** | **68644,2 м2** |
| **Общая площадь нежилых помещений (офисов)** | **12812,6 м2** |
| **Общая площадь подземного паркинга** | **6925,8 м2** |
| **Общая площадь МОП (лестничные клетки, тамбура)** | **6435,0 м2** |
| **Общая площадь мех. уборки** | **19727,0 м2** |
| **Общая площадь кровли** | **5099,4 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 | да |
| - наличие мусоропровода | да |
| - 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 10.12.2013  с 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 01.01.2011  с ежегодной пролонгацией | Тариф на техобслуживание домо­фонов устанавливает поставщик услуг самостоятельно на основа­нии договора. |
| 6 | Чистка и вывоз снега | | ИП Кондратьева | | №209 от 01.03.2014  с ежегодной пролонгацией | Тариф на чистку и вывоз устанавливает поставщик услуг самостоятельно на основании до­говора. |
| 7. | Обслуживание лифтов | ООО «Лифтремонт» | | № 9/0 от 01.01.2013г. | | Тариф на техобслуживание лифтового оборудования 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 за содержание и текущий ремонт общего имущества** | | | | | | | | | | | |
| **Тариф по ТС с 1.10.2013** | | **Тариф с ТС 1.03.2014** | | | | | | | **Основание** | | |
| Жилые помещения 29,68 Встроенные помещения 23,08 Паркинг: 23,73 | | 29,68 Паркинг: 23,73 | | | | | | | Постановление Администрации города № 6382 от 15.09.2013 года Приложение №17,18 | | |
| Прочие по паркингу: Видеонаблюдение 8,76 Охрана 45,11 | | Прочие по паркингу: Видеонаблюдение 8,76 Охрана 45,11 | | | | | | |
| Утилизация ТБО 11,92 | | Утилизация ТБО с 1.07.2014 10,03 | | | | | | | Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры №108-н от 28.11.2013г. | | |
| **Задолженность на 1.01.2014г. :** | | | | | | |  |  |  | | **2 510 828,31** |
| Жилой фонд | | | | |  |  |  |  |  | | 2 510 828,31 |
| Встроенные помещения | | | | |  |  |  |  |  | |  |
| **Начислено всего:** | | | | | | |  |  |  | | 53 074 832,51 |
| Содержание и текущий ремонт: | | | | | |  |  |  |  | | **27 539 094,66** |
| Комунальные услуги: | | | |  |  |  |  |  |  | | 25 535 737,85 |
| **Жилой фонд** | | | | |  |  |  |  |  | | 46 148 821,92 |
| Содержание и текущий ремонт: | | | | | |  |  |  |  | | **23 693 435,84** |
| Комунальные услуги: | | | |  |  |  |  |  |  | | 22 455 386,08 |
| **Встроенные помещения** | | | | |  |  |  |  |  | | 6 926 010,59 |
| Содержание и текущий ремонт: | | | | | |  |  |  |  | | **3 845 658,82** |
| Комунальные услуги: | | | |  |  |  |  |  |  | | 3 080 351,77 |
| **Оплачено:** | | |  |  |  |  |  |  |  | | **36 624 877,04** |
| **Задолженность на 1.01.2015г. :** | | | | | | |  |  |  | | **18 960 783,78** |
| Жилой фонд | | | | |  |  |  |  |  | | 17 267 050,24 |
| Встроенные помещения | | | | |  |  |  |  |  | | 1 693 733,54 |
| **№ п/п** | **РАСХОДЫ:** | | | | | | | | | **Сумма расходов за год в рублях** | |
| 1 | Содержание конструктивных элементов здания | | | | | | | | | 2 795 993,48 | |
| 2 | Обслуживание мусоропроводов | | | | | | | | | 677 290,40 | |
| 3 | Содержание систем отопления ГХВС | | | | | | | | | 2 722 586,66 | |
| 4 | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета | | | | | | | | | 2 560 594,81 | |
| 5 | Содержание электрооборудования | | | | | | | | | 747 089,25 | |
| 6 | Содержание и ремонт лифтов | | | | | | | | | 2 892 616,19 | |
| 7 | Содержание помещений входящих в состав общего имущества | | | | | | | | | 2 558 671,86 | |
| 8 | Уборка придомовой территории ручным способом | | | | | | | | | 1 657 495,09 | |
| 10 | Механизированная уборка придомовой территории | | | | | | | | | 1 375 797,61 | |
| 11 | Сбор и вывоз ТБО (в т.ч. КГО) | | | | | | | | | 2 603 977,01 | |
| 12 | Сбор и утилизация ртутьсодержащих ламп | | | | | | | | | 171 823,84 | |
| 13 | Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания | | | | | | | | | 560 800,96 | |
| 14 | СОД (домофон) | | | | | | | | | 61 662,72 | |
| 15 | Содержание паспортной службы | | | | | | | | | 251 299,63 | |
| 16 | Консьержи | | | | | | | | | 4 195 556,94 | |
| 17 | Налог УСН, судебные издержки, прочие расходы | | | | | | | | | 329 836,09 | |
|  | **Итого расходов по текущему содержанию** | | | | | | | | | **26 163 092,54** | |
|  | **РЕЗУЛЬТАТ с учетом задолженности собственников** | | | | | | | | | **-17584781,66** | |

***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 | 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. |
| 2 | 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 2 раза. Меры, принятые по устранению нарушений, повлекших административные санкции. Все нарушения устранены.