**Отчет управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за 2013 год**

**Информация о деятельности управляющей организации за отчетный период**

**ООО «Управляющая компания «Дионикс ЛТД»** (указывается полное фирменное наименование управляющей организации)

**по управлению многоквартирным домом**

 **г. Воскресенск, ул. Куйбышева, дом 45в** (указывается полный адрес дома)

 за период: **с 01.01.2013 по 31.12.2013г.**

Место нахождения управляющей организации: **г. Железнодорожный, ул. Главная, дом 1**

(указывается место нахождения (адрес) постоянно действующего исполнительного органа, иного лица, имеющего право действовать от имени управляющей организации без доверенности)

Наименование должности руководителя управляющей организации:

**Генеральный директор Денисов Игорь Александрович**

(подпись, Ф.И.О, М.П.)

Дата: «\_\_\_\_» марта 2014 года.

Контактное лицо: **Исполнительный директор обособленного структурного подразделения «Воскресеск»**

**Андущенко Василий Иванович**

(указывается должность, фамилия, имя, отчество контактного лица)

Телефон, факс**: (495) 527-14-61, (496)** **449-75-05**

Адрес электронной почты: **dioniksltd@bk.ru****, dioniksltdvsk@bk.ru**

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации: **http:// uk-dioniks.ru**

Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве юридического лица / индивидуального предпринимателя: **Межрайонная ИФНС России №20 по Московской области, № 1095012000038 от 23 января 2009г.**

**Раздел I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома**: г. Воскресенск, ул. Куйбышева, дом 45в**

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): **нет**

3. Серия, тип постройки: **В - 2005, 12-ти этажный, 3-х секционный, кирпично-панельный**

4. Год постройки **2011**

5. Степень износа по данным государственного технического учета **-**  6. Степень фактического износа**: 3%**

7. Год последнего комплексного капитального ремонта - 8.Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков

капитального ремонта) -

9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и

подлежащим сносу -

10. Количество этажей: **12**

11. Наличие подвала: техническое подполье **946,4 кв. м.**

12. Наличие цокольного этажа: **имеется**

13. Количество квартир **143**

14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего

имущества **7**

15. Строительный объем **47 983 куб. м.**

16. Площадь:

а) жилых помещений (общая площадь квартир) **7 745,8 кв. м.**

б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой,

встроенное нежилое помещение) **724,3 кв. м.**

в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак,

лестницы, коридоры и т.д.) **4 139,5 кв. м.**

17. Площадь лестниц, включая коридоры  **1 755,3 кв. м.**

18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные

площадки, коридоры, лифтовые кабины) **1 755,3 кв. м.**

19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические

этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) **2 384,2 кв. м.**

20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества

многоквартирного дома **4 900,0 кв. м.**

21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) **50:29:007 08 02:65**

**Раздел II. Техническое состояние многоквартирного дома**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование конструктивного элемента | Описание элемента (материал, отделка и пр.) | Техническое состояние | % износа |
| 1 | Фундамент, цоколь | Монолитная ж/б плита | хорошее | 3 |
| 2 | Наружные стены | Кирпич, утеплитель | хорошее |  |
| 3 | Внутренние стены | ж/б панели | хорошее |  |
| 4 | Крыльцо, лестница | ж/б марши сборные | хорошее |  |
| 5 | Балконы - лоджии | ж/б сборные | хорошее |  |
| 6 | Перекрытия | ж/б плиты | хорошее |  |
| 7 | Крыша, кровля | Мягкая, рулонная | хорошее |  |
| 8 | Полы | Плитка, линолеум | хорошее |  |
| 9 | Проемы |  | хорошее |  |
| 10 | Окна | ПВХ, 2-камерн. стеклопакеты | удовлетв. |  |
| 11 | Двери | Наружн.- металл., внутр.- щитовые | хорошее |  |
| 12 | Отделка внутренняя | Шпаклевка, синтетич. покраска  | удовлетв. |  |
| 13 | Отделка наружная | Покраска фасадная | удовлетв. |  |
| 14 | Холодное водоснабжение | Центральное, полипропилен | хорошее |  |
| 15 | Горячее водоснабжение | От ИТП, полипропилен | удовлетв |  |
| 16 | Отопление | Центральное, сталь | хорошее |  |
| 17 | Водоотведение | Полипропилен | хорошее |  |
| 18 | Газоснабжение | Не предусмотрено | - |  |
| 19 | Электроснабжение | С нагрузкой на стационарные эл.плиты | хорошее |  |
| 20 | Мусоропровод | Законсервирован | отличное |  |
| 21 | Лифт | Пасс. г/п 400кг.-3шт., г/п 630кг.-3шт. | хорошее |  |
| 22 | Вентиляция | Естественная, вытяжная, приточная | хорошее |  |
| 23 | Иные элементы (при наличии) | ТВ, интернет, телефон, домофон  | хорошее |  |

**Раздел III. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период**

**1.Сведения о договорах с предприятиями, заключенных управляющей компанией, на поставку коммунальных ресурсов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Коммунальный ресурс** | **Предприятие - поставщик** | **Договор на поставку коммунального ресурса** |
| Тепловая энергия | **ЗАО "Воскресенские тепловые сети"** | Договор №255/12 от 01.01.2012г. |
| Холодная вода, водоотведение | **ЗАО "Аквасток"** | Договор № 3519/Б от 01.06.2011г. |
| Электрическая энергия | **ОАО "Мосэнергосбыт"** | Договор № 90072722 от 01.03.2012г. |

**2. Перечень коммунальных ресурсов, закупаемых управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций, тарифы на их услуги и правовые акты утверждения :**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Организация** | **Наименование ресурса** | **Цена ресурса с НДС** | **Нормативный правовой акт** |
| 1 | **ЗАО "Воскресенские тепловые сети"** | Тепловая энергия | **1986,86 руб./Гкал** | Распоряжение от 25.12.2012г. № 153-Р Комитета по ценам и тарифам МО |
| 2 | **ЗАО "Аквасток"** | Холодная вода | **17,31 руб./м³** | Распоряжение от 01.11.2012г. № 104-Р Комитета по ценам и тарифам МО  |
| Водоотведение | **21,68 руб./м³** |
| 3 | **ОАО****"Мосэнергосбыт"** | Электроэнергия | **2,81 руб./кВт** | . Распоряжение от 14.12.2012г. №130-Р Комитет по ценам и тарифам М.О |

**3.Тарифы (цены) на коммунальные услуги для расчета управляющей организацией размера платежей для потребителей:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование услуги** | **Ед. изм.** | **Период и стоимость в руб. с НДС** | **Основание** |
| **с 01.01.13г. по 30.06.13г** | **с 01.07.13г. по 31.12.13г** |  |
| 1 | **Тепловая энергия** | руб./Гкал | 1775,07 | 1986,86 | **Распоряжение от 25.12.2012г. № 153-Р Комитета по ценам и тарифам МО (п.137)**  |
| 2 | **Горячая вода** | руб./м3 | 119,75 | 133,34 | **Распоряжение от 25.12.2012г. № 153-Р Комитета по ценам и тарифам МО (п.137)**  |
| 3 | **Холодная вода** | руб./м3 | 16,08 | 17,31 | **Распоряжение от 01.11.2012г. № 104-Р Комитета по ценам и тарифам МО**  |
| 4 | **Водоотведение** | руб./м3 | 20,44 | 21,68 |
| 5 | **Электроэнергия** | руб./кВт.ч. | 2,51 | 2,81 | **Распоряжение от 14.12.2012г. №130-Р Комитет по ценам и тарифам М.О**  |

**4.Нормативы потребления коммунальных услуг (применяются в случае отсутствия или неисправности индивидуальных приборов учета)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Тепловая энергия на отопление** | Гкал/1м.кв. | **0,018** | **Установлены Решением Совета депутатов Воскресенского муниципального района Московской области от 23.07.2009г. №137/10 "нормативы потребления коммунальных услуг"** |
| 2 | **Тепловая энергия на подогрев воды** | Гкал/м.куб. | **0,0584** |
| 3 | **Горячее водоснабжение** | м.куб./чел | **3,07** |
| 4 | **Холодная вода** | м.куб./чел | **5,93** |
| 5 | **Водоотведение** | м.куб./чел | **9,0** |

**Раздел IV. Сведения о доходах и расходах, полученных за оказание услуг по**

**управлению многоквартирным домом за период с 01.01.2013 по 31.12.2013г.**

**1.Предоставление коммунальных услуг населению:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование услуги** | **начислено населению** | **Оплачено населением** | **Начислено ресурсоснабжающей организацией** | **Финансовый результат - долг + экономия** |
| 1 | **Отопление, подогрев воды** | 3 929 186 | 3 700 587 | 3 601 147 |  **217 970** |
| 2 | **Холодная вода и водоотведение** | 0 463 891 | 0 463 891 | 0 521 510 | **- 057 619** |
| 3 | **Электроснабжение** | 0 583 279 | 0 583 279 | 0 800 163 | **- 216 884** |

**2. Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Содержание и текущий ремонт, в том числе:** | **Состав работ** | **План (Доход)** |
| **Сумма в рублях без НДС** | **Сумма, руб/м2 без НДС** |
| 1 | **Комплексное техническое обслуживание лифтов и ЛДСС** | Договор с подрядной организацией. Поддержание работоспособности лифтов не требующее ремонта и локализации аварий, а так же замены существующего оборудования или его составных частей. Подготовка лифтов к ежегодному освидетельствованию. (обходы и осмотры – проверка технического состояния, устранение мелких повреждений, проверка дееспособности и обеспечения безопасной работы лифтов, проверка и, при необходимости, регулирование всех узлов и цепей безопасности, выявление и замена узлов и деталей, которые износились и не могут обеспечить надежную работу лифтов). | **718 840** | 7.07 |
| 2 | **Периодическое техническое освидетельствование, проведение электроизмерительных работ** |  Договор с подрядной организацией. Проверка технической и эксплуатационной документации. Визуальный и измерительный контроль установки лифтового оборудования, за исключением размеров, не измеряемых в процессе эксплуатации. Проверка функционирования лифта на всех режимах. Проведение испытаний. Проверка соответствия организации эксплуатации лифта ПУБЭЛ. Составление и оформление акта периодического технического освидетельствования | **039 646** | 0.39 |
| 3 | **Страхование особо опасного обьекта** | Договор с организацией - страховщиком | **009 000** | 0.09 |
| 4 | **Уборка и содержание придомовой территории, элементов благоустройства** | В соответствии с разделом 2.4. Приказа Госстроя России №303 от 28.12.2003. нормативные расходы по уборке придомовой территории, озеленению,; другие расходы по обеспечению санитарного состояния придомовой территории и элементов благоустройства | **352 000** | 3.46 |
| 5 | **Вывоз и утилизация ТБО и КГМ** | Договор с подрядной организацией | **399 000** | 3.93 |
| 6 | **Уборка и содержание мест общего пользования** | Подметание полов во всех помещениях общего пользования (лестничных площадок и маршей) с предварительным их увлажнением. Мытье лестничных площадок и маршей с периодической сменой воды и моющего раствора. Подметание полов кабины лифта с предварительным их увлажнением. Мытье пола кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора. Влажная протирка пыли с колпаков светильников с периодической сменой воды и моющего раствора. Влажная протирка пыли с подоконников периодической сменой воды и моющего раствора. Влажная протирка дверей в помещениях общего пользования, с наружной стороны с периодической сменой воды и моющего средства. Влажная протирка оконных рам и переплетов с периодической сменой воды и моющего средства. Мытье и протирка насухо стекол в окнах с периодической сменой воды и моющего средства. Подметание без предварительного увлажнения. Уборка и транспортировка мусора. | **388 160** | 3.82 |
| 7 | **Сезонные осмотры, техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов здания**  | В соответствии с разделом 2.2. Приказа Госстроя России №303 от 28.12.2003. Нормативные затраты на проведение комплекса работ по поддержанию в исправном состоянии элементов жилого здания, заданных параметров и режимов работы его конструкций и технических устройств: профилактических осмотров (2 раза в год), устранение мелких неисправностей в ходе профилактических осмотров, заявочные работы, подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации, техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий (фундаменты и подвальные помещения, стены, перекрытия, крыши, оконные и дверные заполнения, перегородки, лестницы, крыльца, полы и др.), в т.ч. целевые работы согласно плану: Завоз песка и грунта, формирование поверхности и посев травы, цветов в зоне тепловой камеры и северного торца здания; Установка металлических дверей в мусорокамерах; Усиление крепления фартуков на парапете тамбуров и крыши жилого дома; Ремонт полов в машинных отделениях; Окраска входных дверей, решеток, ограждения подпорной стенки, пандусов и бордюров; Отсыпка щебнем и устройство цементно-бетонной стяжки в местах осадки грунта дорожного покрытия и отмостки; Обустройство площадки для сбора ТБО и КГМ, ограждения и подьездных путей. | **320 600** | 3.15 |
| 8 | **Сезонные осмотры, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования** | В соответствии с разделом 2.3. Приказа Госстроя России №303 от 28.12.2003. нормативные затраты на ремонт и обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции и другого инженерного оборудования жилого дома, проведение профосмотров (2 раза в год), устранение мелких неисправностей в ходе профосморов, заявочные работы, контроль за состоянием и параметрами работы инженерного оборудования, в т.ч. целевые работы: организация ночного режима освещения МОП, реконструкция отопления консьержных помещений; замена КИП в системах отопления и ГВС. Замена участка подающей трубы, циркуляционных насосов и шаровых кранов в ИТП ГВС. |  **340 800** | 3.35 |
| 9 | **Работы по начислениям и обработке платежей** | Ведение лицевых счетов собственников, проведение перерасчетов по лицевым счетам. Ежемесячное начисление платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги и выпуск единого платежного документа и направление его собственнику помещения. Проведение текущей сверки расчетов, учет сальдо по лицевым счетам, проведение перерасчетов платежей за прошедшие месяцы. Взыскание задолженности по оплате, расчет пени за несвоевременную оплату услуг. Оформление и выдача по запросам жителей справок, выписок из финансового лицевого счета. Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов.   | **305 960** | 3.01 |
| 10 | **Банковские услуги** | Договор с подрядной организацией | **117 000** | 1.15 |
| 11 | **Снятие показаний приборов учета АИИС КУЭ** | Договор с подрядной организацией | **044 028** | 0.43 |
| 12 | **Паспортно –регистрационная работа** | Оформление документов на бланках компании для регистрации, получения и обмена паспортов; - контроль документов, предъявляемых для прописки и выписки; - сдача и получение документов по прописке и выписке в паспортном отделе; - ведение домовой книги, реестра собственников жилья на бумажных и электронных носителях,; - выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, выписки из домовой книги. | **199 080** | 1.96 |
| 13 | **Услуги по управлению многоквартирным домом** | В соответствии с п. 2.6.1 Приказа Госстроя РФ от 28.12.2003г. №303. - сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме; - сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях; - организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме; - заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями; Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг; - сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета; согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета; - ввод приборов учета в эксплуатацию; - прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам; - принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения; - подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах;- подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы; - организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества. | **358 800** | **3.53** |
| 14 | **Общехозяйственные, эксплуатационные и прочие расходы** | Включают расходы на содержание помещений, канцелярские, почтовые, транспортные, телефонные и др. услуги. К этим же расходам относятся амортизационные отчисления на полное восстановление, а также затраты на ремонт помещений (кроме жилищного фонда), сооружений, машин, оборудования, инвентаря и др. имущества, относящегося к основным средствам. (п. 7.1.6. Постановления Госстроя РФ №9 от 23.02.1999) | **206 400** | 2.03 |
| 15 | **Холодная вода мест общего пользования** |   | **048 136** | 0.47 |
| 16 | **Аварийная служба** |  | **049 530** | 0.49 |
|  |  | ИТОГО: | **3 896 981** | **38.34** |