**Отчет ООО «Управляющая компания «Альтернатива» о работе по управлению многоквартирным домом № 92 в м/р Первомайский за 2011 год.**

1. В 2011 году по дому начислено за содержание, ремонт и коммунальные услуги: **2 982 767,02рублей (оплачено – 2 585 394,80 – 86,7%)**
2. Задолженность жителей по квартплате и коммунальным услугам (01.01.2012 г.) составляет **397 373,22 рубля,** в том числе ( имеющие значительную задолженность ):

Кв.**9** – 20 718,93 руб; кв.**32** – 14 912,17 руб; кв.**60** – 11 946,33 руб; кв.**86** – 35 071,22 руб.

Кв.**30** – 15 709,31 руб; кв.**46** – 13 437,20 руб; кв.**67** – 11 450,17 руб; кв.**97** – 12 612,23 руб.

Кв.**31** – 10 624,52 руб; кв.**48** – 22 355,22 руб; кв.**77** – 25 913,33 руб кв.**98** – 13 932,35 руб.

Кв.**102** – 17 524,86 руб.

1. Соответственно управляющая компания имеет задолженность перед поставщиками услуг:

* Тепловая энергия **397 373,22** руб.
* Водоснабжение и водоотведение  0,00 руб.
* Электроэнергия 0,00 руб.
* Прочие поставщики 0,00 руб.

1. Плата за текущий ремонт, начисленная в сумме 365 730,17 рублей (но полученная в размере **317 088,05** руб.) израсходована на следующие мероприятия:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование работ.** | **Ед.изм.** | **Количество.** | **Стоимость работ (руб.)** |
|  | Перерасход средств в 2009-2010 г.г. |  |  | 106 109,55 |
| 1. | Уборка снега с кровли за 2010 год | м² | 1791,00 | 12 000,00 |
| 2. | Замена светильников в подъезде № 1,2 на 1 этаже | шт. | 8 | 588,50 |
| 3. | Ремонт канализации в подвале под. № 3,4 | шт. | 1 | 610,00 |
| 5. | Замена отсечн. вентеля ø20 на цирк. стояке ГВС кв.5-20 | шт. | 1 | 180,00 |
| 6. | Монтаж эл. проводки в офисн. пом. в подъезде № 4 | м. | 19 | 958,10 |
| 7. | Замена счетчиков холодной воды ВСХ-25, ВСХ-32 | шт. | 2 | 9 291,00 |
| 8. | Замена выключателей в подъезде 1 на 1 этаже | шт. | 2 | 126,00 |
| 9. | Замена насоса отопления UPS 32-120F в ИТП ( 1,2) | шт. | 1 | 30 341,25 |
| 10. | Замена вентеля ø15 на стояке ХВС (кв.5) | шт. | 1 | 220,00 |
| 11. | Ремонт вод. желобов, прием. воронки на крыше под.1 | п.м. | 18 | 3000,00 |
| 12. | Замена манометров в ИТПунктах | шт. | 4 | 1 525,44 |
| 13. | Замена термометров в ИТПунктах | шт. | 4 | 677,96 |
| 14. | Уст. шар. кран. ø15,20,25 на стояках отоп. в подвале | шт. | 30 | 7 514,50 |
| 15. | Замена канал. вакуумного клапана в кв.83-101 | шт. | 1 | 1 455,40 |
| 16. | Дезинфекция подвалов | м² | 250 | 1 000,00 |
| 17. | Монтаж летнего горячего водоснабжения в ИТП (2,3) | шт. | 2 | 9 700,00 |
| 18. | Генеральная уборка подъездов в апреле | м² | 816,0 | 1 200,00 |
| 19. | Генеральная уборка подъездов в сентябре | м² | 816,0 | 4 000,00 |
| 20. | Установка реле давления (защита хол. хода) на 2 ИТП | комп. | 2 | 21 305,00 |
| 21. | Чистка кровли от снега, наледи и мусора | м² | 1791 | 6 000,00 |
| 22. | Ремонт кровли (герметизация шва над кв.20) в под. №1 | м² | 0,2 | 450,00 |
| 23. | Ящики для показаний приборов учёта | шт. | 4 | 3 515,28 |
| 24. | Наклейки на ящики для показаний приборов учета | шт. | 4 | 250,00 |
| 25. | Замена шаровых кранов ø 15 в ИТП в под. 2,3 | шт. | 7 | 1 281,80 |
| 26. | Устан. регул.клап. ø 50 в ИТП под. 1,2 | шт. | 1 | 13 867,41 |
| 27. | Устан. баланс. клапана ø50 в ИТП в под. 3,4 | шт. | 1 | 13 867,42 |
| 28. | Ремонт кровли над верандой кв. 46-101 | м² | 30 | 77 450,00 |
| 29. | Ремонт контейнеров | шт. | 2 | 7 145,00 |
| 30. | Установка новогодней елки | шт. | 1 | 4 790,00 |
| 31. | Ремонт водост. труб ( под.1) | час | 2 | 2 400,00 |
| 32. | Замена шаровых кранов ø 15 в подвале ( № 3) | шт. | 4 | 1 041,00 |
| 33. | Чистка канализации от кК 3 до кК 4 09.08.2011 г. | шт. |  | 8 000,00 |
| 34. | Чистка канализации от КК 4 до КК 5 13.09.2011 г. | шт. |  | 8 000,00 |
| 35. | Установка мет. ограждений | м |  | 12 722,82 |
| 36. | Ремонт кровли со стороны (под.3) |  |  | 3 000,00 |
| 37. | Ремонт кровли со стороны фасада дома (под.3) |  |  | 3 000,00 |
| 38. | Ремонт кровли с боковой стороны дома (под.2) |  |  | 3 000,00 |
|  | **ИТОГО:** |  |  | **381 633,43** |

Итого управляющая компания потратила на текущий ремонт общего имущества дома: **381 633,43** **руб.**

1. В 2011 году за содержание, ремонт и коммунальные услуги начислялось (содержание и ремонт по тарифам 2010 года!):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование.** | **ООО «УК «Альтернатива»** | **Муниципальные дома**  **(ОАО «Западное управление»)** |
| 1. | Содержание общ.имущества | 9,74 руб/м2 | 9,74 руб/м2 |
| 2. | Ремонт общего имущества | 4,74 руб/м2 | 4,74 руб/м2 |
| 3. | Приборы учета. | 1,09 руб/м2 | 1,09 руб/м2 |
| 4. | Отопление. | 17,78 руб/м2 | 22,30 руб/м2 |
| 5. | Горячее водоснабжение. | 60,50 руб/м³ | 258,33 руб/чел |
| 6. | Холодное водоснабжение. | 7,38 руб/м³ | 56,27 руб/чел |
| 7. | Водоотведение. | 8,52 руб/м³ | 100,05 руб/чел |

В 2012 году (с 01 сентября) предлагаются следующие тарифы на содержание и ремонт общего имущества:

- содержание общего имущества - 10,92 руб. с кв.метра общей площади в месяц;

- содержание общедомовых приборов учета - 1,09 руб. с кв.метра в месяц;

-текущий ремонт общего имущества – 4,74 руб. с кв.метра в месяц;

- коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) будут оплачиваться по Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., ежемесячно равными долями, исходя из объемов потребления в 2011 году, с последующим перерасчетом.

1. В 2012 году управляющая компания предлагает выполнить за счет средств текущего ремонта следующие мероприятия:

- непредвиденные затраты (компенсаторы, арматура, эл.арматура, замки и т.д.) 30 000,00 руб.

- поверка (замена) манометров и термометров 4 000,00 руб.

- чистка кровли от снега 12 000,00 руб.

- вывоз снега с придомовой территории 15 000,00 руб.

- установка новогодней елки 5 000,00 руб.

- диагностика и настройка теплосчетчика 5 000,00 руб.

- мероприятия по энергоресурсосбережению 25 000,00 руб.

- передача инженерных сетей 30 000,00 руб.

- установка модемов на приборы учета 30 000,00 руб.

- охрана подвальных помещений 25 000,00 руб.

- видеонаблюдение 90 000,00 руб.

- установка решеток и доп. дверей в подвалы 30 000,00 руб.

Итого: **301 000,00 руб.**

Что с учетом перерасхода средств текущего ремонта в 2011 году в сумме **15 903,29** рублей, составит **316 903,29** на 2012 год, или **4,26** рубля с кв. метра в месяц.

Директор ООО «УК «Альтернатива» А. Б. Хлебников 92(1)

Тек. ремонт = 7166\*4,74 руб./м²\*12 мес. / 1,03 (1% налог на доход + 2% сборы СБ) = **395 730,17** руб.