**Отчет ООО «Управляющая компания «Альтернатива» о работе по управлению многоквартирным домом № 92 в м/р Первомайский за 2012 год.**

1. В 2012 году по дому 7 166,00 м2 начислено за содержание, ремонт и коммунальные услуги: **3 469 062,77рублей (оплачено – 2 972 672,15 – 85,7%)**
2. Задолженность жителей по квартплате и коммунальным услугам ( на 01.01.2013 г.) составляет **496 390,62 рубля,** в том числе ( имеющие значительную задолженность ):

кв.**9** – 14 210,16 руб; кв.**34** – 11 375,81 руб; кв.**54** – 16 674,59 руб; кв.**86** – 51 330,82 руб.

кв.**21** – 6 357,08 руб; кв.**46** – 19 640,41руб; кв.**77** – 39 802,72 руб; кв.**97** – 15 589,21 руб.

кв.**25** – 9 931,27 руб; кв.**49** – 15 942,91 руб; кв.**83** – 13 338,30 руб кв.**30** – 17 253,13 руб.

1. Соответственно управляющая компания имеет задолженность перед поставщиками услуг:
* Тепловая энергия **496 390,62** руб.
* Водоснабжение и водоотведение  0,00 руб.
* Электроэнергия 0,00 руб.
* Прочие поставщики 0,00 руб.
1. Плата за текущий ремонт, начисленная в сумме **395 730,17** рублей израсходована на следующие мероприятия:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование работ.** | **Ед.изм.** | **Количество.** | **Стоимость работ (руб.)** |
|  | Перерасход средств в 2011 г. |  |  | 8 519,56 |
| 1. | Чистка кровли (февраль 2012г.) | м2 | 1791,00 | 30 000,00 |
| 2. | Чистка канализации от КК-3 до КК-4 (10.01.2012г.) | шт. | 2 | 7 000,00 |
| 3. | Вывоз снега с придомовой территории в феврале | м/час | 11 | 17 600,00 |
| 4. | Система охраны ИТП и ВНС (под.3,4) | шт. | 1 | 22 937,00 |
| 5. | Замена светильника в подъезде № 1 | шт. | 1 | 65,00 |
| 6. | Замена выключателей в подъезде № 2 | шт. | 4 | 240,00 |
| 7. | Замена автомата на МОП в ВРУ (под.4) | шт. | 2 | 130,00 |
| 8. | Монтаж светильников ЛПО 4\*18 в ИТП и ВНС ( под.3,4) | шт. | 4 | 8 000,00 |
| 9. | Генеральная уборка подъездов в мае | шт. | 4 | 4 000,00 |
| 10. | Замена кан.стояка ø 100 мм (под.4) | шт. | 1 | 1 100,00 |
| 11. | Установка модемов в ИТП  | шт. | 2 | 25 440,00 |
| 12. | Покраска контейнеров | шт. | 3 | 1 700,00 |
| 13. | Покраска ограждений (под.3,4) | п.м | 20 | 1 570,00 |
| 14. | Покраска входной двери ( под.2) | м2 | 4 | 1 200,00 |
| 15. | Замена манометров в ИТП | шт. | 4 | 1 960,00 |
| 16. | Замена термометров в ИТП | шт. | 4 | 720,00 |
| 17. | Озеленение прид. территории (саженцы,устр. цветник.) | - | - | 10 175,00 |
| 18. | Генеральная уборка подъездов в сентябре | шт. | 4 | 4 000,00 |
| 19. | Разовое обслуживание ИТП (под.1,2) | шт. | 1 | 700,00 |
| 20. | Исследование ГВС на сан. гигиен. показатели | п.м. | 1 | 992,56 |
| 21. | Монтаж каб. – кан. для интернет коммуникации ( под.3) | п.м. | 28 | 28 550,00 |
| 22. | Изготовление бака для ТБО | шт. | 1 | 8 000,00 |
| 23. | Монтаж решетки приямка (под.4)  | шт. | 1 | 2 000,00 |
| 24. | Монтаж стальной двери на входе в подвал (под.4) | шт. | 1 | 10 500,00 |
| 25. |  Ограждение входа в подвал ( под.4) | шт. | 1 | 2 800,00 |
| 26. | Таблички «Осторожно снег» | шт. | 5 | 7 150,00 |
| 27. | Замена автомата в ВРУ автомата на МОП (под.2) | шт. | 2 | 130,00 |
| 28. | Межэтажные таблички в подъезды | шт. | 26 | 7 052,49 |
| 29. | Установка новогодней елки  | шт. | 1 | 4 363,00 |
| 30. | Устранение аварии на водоводе | шт. | 1 | 7 560,00 |
| 31. | Генеральная уборка подъездов в декабре | шт. | 4 | 4 000,00 |
| 32. | Передача сетей водопровода и канализации в МУП ВКХ: | м | 326,9 |  |
|  | исполнительная съемка |  |  | 4 500,00 |
|  | представление в арбитражном суде |  |  | 35 000,00 |
|  | представление в апелляционной инстанции |  |  | 15 000,00 |
|  | представление в кассационном суде |  |  | 15 000,00 |
|  | Итого: |  |  | 299 654,61 |
|  | Управление МКД (10%) |  |  | 29 965,46 |
|  | **ВСЕГО:** |  |  | **329 620,07** |

Итого управляющая компания потратила на текущий ремонт общего имущества дома: **329 620,07** **руб.**

1. В 2012 году за содержание, ремонт и коммунальные услуги начислялось (содержание и ремонт по тарифам, применявшимся в городе с 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. | 15,29-15,95 руб/м2 | 25,10 руб/м2 |
| 5. | Горячее водоснабжение. | 65,22 руб/м³ | 277,84 руб/чел |
| 6. | Холодное водоснабжение. | 8,25 руб/м³ | 62,70 руб/чел |
| 7. | Водоотведение. | 9,25 руб/м³ | 112,91 руб/чел |

При этом в 2012 году имел место больший расход тепловой энергии на отопление дома (в Гкал), по сравнению с 2011 годом, который был взят за основу при ежемесячном начислении платы за отопление. Поэтому управляющая компания начислила и собрала за отопление меньше денежных средств, чем заплатила поставщику (ИГТСК). Начислено 1 027 833,41 рублей, перечислено в ИГТСК 1 212 451,28 рублей. Недоначисление составило 184 617,87 рублей.

В 2013 году (с 01 января) предлагаются следующие тарифы на содержание и ремонт общего имущества:

- содержание общего имущества – 11,20 руб. с кв.метра общей площади в месяц;

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

- текущий ремонт общего имущества – 4,37 руб. с кв.метра в месяц;

- отопление – 19,00-19,50 руб. с кв. метра в месяц (ежемесячно равными долями, исходя из объемов потребления в 2012 году, с последующим перерасчетом);

- горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение будут оплачиваться по Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. (ежемесячно по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета, при отсутствии индивидуальных приборов учета по **новым** нормативам, введенным с 01.01.2013 г. Приказа № 7-мпр от 27.08.2012 г.. При этом в 2013 г. вводится оплата за коммунальные услуги на общедомовые нужды).

1. В 2013 году управляющая компания предлагает выполнить за счет средств текущего ремонта следующие мероприятия:

- непредвиденные затраты (компенсаторы, арматура, эл.арматура, замки и т.д.) 40 000,00 руб.

- поверка (замена) манометров и термометров 6 000,00 руб.

- чистка кровли от снега 30 000,00 руб.

- вывоз снега с придомовой территории 20 000,00 руб.

- установка новогодней елки 5 000,00 руб.

- поверка теплосчетчиков 30 000,00 руб.

- ремонт подъездов 300 000,00 руб.

Итого: **431 000,00 руб.**

Что с учетом экономии средств текущего ремонта в 2012 году в сумме **66 110,10** рублей составит **364 889,90** на 2013 год, или **4,37**рубля с кв. метра в месяц.

Директор ООО «УК «Альтернатива» А. Б. Хлебников 92

(2)

**1**