**Отчет ООО «Управляющая компания «Альтернатива»**

**о работе по управлению многоквартирным домом № 99/1 по ул. Ал. Невского**

**за 2010 год.**

(по состоянию на 31 декабря 2010 года)

1. В 2010 году по многоквартирному жилому дому № 99/1 (2 678,9 м2) начислено:

за содержание общего имущества **432 171,48 рубля** (из которых более **240 000,00 рубля** перечисляется подрядчикам: лифты, вывоз твердых бытовых отходов, плата за образование отходов, аварийное обслуживание, освещение мест общего пользования, электроэнергия для работы оборудования, потери эл.энергии в сетях и трансформаторах и т.д.);

за коммунальные услуги **823 931,78 рубля** (полностью перечислены поставщикам коммунальных услуг),

на ремонт общего имущества **140 860,79 рубля**.

Итого: **1** **396 964,05 рубля (оплачено 1 285 565,33 – 92,0%)**.

1. Задолженность по квартплате и коммунальным услугам составляет: **111 398, 72 рубля.**
2. Средства, текущего ремонта, в сумме **140 860,76 рубля** израсходованы на следующие мероприятия:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ.** | **Ед.изм.** | **Количество.** | **Стоимость работ (руб.)** |
| **1.** | **2.** | **3.** | **4.** | **5.** |
|  | **2010 г.** |  |  |  |
| 1. | Вывоз снега (февраль) | маш/час | 12 | 11 156,96 |
|  | Вывоз снега (декабрь). | маш/час | 8 | 7 404,76 |
| 2. | Ограждение газона между б/с 99/1 и 99/2 | п.м. | 8,4 | 1 509,35 |
| 3. | Монтаж системы видеонаблюдения. | шт. | 4 | 29 751,63 |
| 4. | Табличка над входом в подъезд. | шт. | 1 | 286,24 |
| 5. | Окраска ограждений с фонарями | м.п. | 37,8 | 1 219,48 |
| 6. | Замена прибора учёта тепловой энергии. | шт. | 1 | 6 840,02 |
| 7. | Аварийная чистка канализации. 10.04. и 19.10.10г | шт. | 2 | 15 000,00 |
| 8. | Чистка канализационных колодцев (3 колодцев). | раз. | 4 | 2 000,00 |
| 9. | Замена доводчика | шт. | 1 | 1 150,00 |
| 10. | Замена термометров в ИТП | шт. | 8 | 400,00 |
| 11. | Замена манометров в ИТП | шт. | 6 | 1 281,35 |
| 12. | Установка елки с гирляндами | шт. | 1 | 1 576,00 |
| 13. | Замена эл.автоматов в эл.щитовой | шт. | 4 | 240,00 |
| 14. | Замена датчика давления в т.пункте | шт. | 2 | 3 300,53 |
| 15. | Разовое тех.обслуживание ИТП (ремонт авт.РК). | шт. | 2 | 1 525,63 |
| 16. | Замена и ремонт козырька над входом в цокольный этажпрофлиста над входом в цокольный этаж | м2 | 18 | 7 064,00 |
| 17. | Ремонт козырька над входом в подъезд. | шт. | 1 | 1 000,00 |
| 18. | Окраска опорных колонн | шт. | 4 | 2 740,00 |
| 19. | Ремонт помещений в цок.эт (устройство мастерской) | шт. | 1 | 40 518,27 |
| 20. | Покраска двери мусороприёмной камеры | шт. | 1 | 300,00 |
| 21. | Покраска бордюров | м.п . | 670 | 5 504,27 |
| 22. | Вывоз снега (февраль). | маш/час | 7,5 | 7 000,00 |
| 23. | Установка дверей в цок. этаже (проход к эл.щитовой) | шт. | 2 | 8 500,00 |
| 24. | Монтажа трубных соединений в цокольном этаже. | шт. | 1 | 1 147,68 |
| 25. | Тех. освидетельствование лифта. | шт. | 1 | 6 360,50 |
| 26. | Монтаж электропроводки в нежилых помещениях цокольного этажа. | шт. | 1 | 9 504,29 |
| 27. | Монтаж дренажного бака с насосом в тепловом пункте. | шт. | 1 | 6 946,20 |
| 28. | Замена э/счетчиков (2шт) и трансформаторов тока (3шт) | шт. | 5 | 4 890,00 |
| 29. | Замена датчика температуры в тепловом пункте. | шт. | 1 | 1 017,22 |
| 30. | Озеленение территории. | шт. | 20 | 1 568,02 |
| 31. | Регулировка усилителя ТВ антенны. | шт. | 1 | 1 500,00 |
| 32. | Монтаж РК на обратном трубопроводе в ИТП. | шт. | 1 | 7 051,58 |
| 33. | Перерасход средств в 2009 году. |  |  | 20 274,53 |

Итого управляющая компания потратила на текущий ремонт общего имущества дома: **197 253,98 руб.**, с учетом перерасхода средств в 2009 году управляющей компании затраты составляют **217 528,51 рубля.**

1. В 2010 году за содержание, ремонт и коммунальные услуги начислялось:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование.** | **ООО «УК «Альтернатива»** | **Муниципальные квартиры**  **(ОАО «Южное управление»)** |
| 1. | Содержание общ. имущ. | до 01.07. 11,46 руб/м2, после 13,96 | 13,96 руб/м2 |
| 2. | Ремонт общего имущ. | до 01.07. 3,58 руб/м2, после 4,74 | 4,74 руб/м2 |
| 3. | Приборы учета. | до 01.07. 0,92 руб/м2, после 1,09 | 1,09 руб/м2 |
| 4. | Отопление. | 13,60 руб/м2 | 20,55 руб/м2 |
| 5. | Горячее водоснабжение. | 211,41 руб/чел | 227,00 руб/чел |
| 6. | Холодное водоснабжен. | 36,66 руб/чел | 47,98 руб/чел |
| 7. | Водоотведение. | 73,33 руб/чел | 87,83 руб/чел |

В 2011 году тарифы на содержание и ремонт общего имущества остались без изменения. Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) оплачиваются согласно Постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года, ежемесячно равными долями, исходя из фактических объемов потребления в 2010 году, с последующим перерасчетом в конце года (предписание службы по тарифам ИО).

1. В 2011 году управляющая компания предлагает выполнить за счет средств текущего ремонта следующие мероприятия:

- покраска бордюров, колонн, дверей, подпорных стен и т.д. 5 000,00 руб.

- установка дополнительных камер видеонаблюдения 20 000,00 руб.

- установка елки с гирляндами и игрушками 2 000,00 руб.

- ремонт подъезда 80 000,00 руб.

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

- чистка кровли от снега и льда 7 000,00 руб.

- непредвиденные затраты (компенсаторы, арматура, эл.арматура, замки и т.д.) 20 000,00 руб.

- техническое освидетельствование лифта 6 000,00 руб.

- поверка (замена) манометров, термометров 3 000,00 руб.

- установка вакуумных клапанов на фановые трубы канализации 8 000,00 руб.

- монтаж перемычки для горячего водоснабжения летом 6 000,00 руб.

- монтаж самоочищающихся фильтров ГВС в сборе с др. арматурой 10 000,00 руб.

- монтаж регулировочного клапана в системе отопления 10 000,00 руб.

(объемы и стоимость вышеуказанных работ, перед их началом согласовывать с старшими по дому).

Итого: **192 000,00 руб.**

Следовательно, с учетом перерасхода средств текущего ремонта в 2010 году, в сумме **76 667,75 рубля**, в 2011 году необходимо сформировать ремонтный фонд в размере **268 667,75 рубля**, что составит

**7,80 рубля** с кв. метра в месяц.

Для эффективного использования средств текущего ремонта (формируемых из расчета - **4,74 руб./м2**), виды работ и их стоимость будут согласовываться с представителями собственников (старшими по дому).

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