

Дата: «20» декабря 2012 г.

**Отчет о деятельности
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Союз-Люберцы»
за период 2011 г.
по управлению многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Московская область, г.
Люберцы, просп. Гагарина, д. 23**

Генеральный директор



(подпись)

Величко Снежана Васильевна



Содержание

Раздел I. Общие сведения об управляющей организации

Раздел II. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период.

Раздел III. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации за отчетный период.

Раздел IV. Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Союз-Люберцы»**

Раздел I. Общие сведения об управляющей организации

1. Полное фирменное наименование управляющей организации: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Союз-Люберцы";

2. Сведения о лице, осуществляющем руководство управляющей организацией: Генеральный директор Величко Снежана Васильевна;

3. Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве юридического лица: ОГРН 1077761178362 от 11.10.07 г. МИФНС РФ № 17 по Московской области;

4. Место нахождения: ООО «УК «Союз-Люберцы»: 140013, Московская область, г. Люберцы, проспект Гагарина, д.26, корп.2, оф. 034.;

5. Телефон: 8(498)505-50-01

Факс: _____ 8(498)505-50-01

Адрес электронной почты: :info@uksol.ru

Адрес страницы в сети интернет, используемой для раскрытия информации:

<http://союз-люберцы.рф/>

6. Часы работы Режим работы управляющей компании ООО «УК «Союз-Люберцы»:

Часы работы	Понедельник-четверг — с 9.00 до 18.00, обед с 13.00 до 13.45 Пятница — с 9.00 до 17.00, обед с 13.00 до 14.00 Суббота, воскресенье — выходные дни
Объединенная диспетчерская служба и дежурный персонал (электромонтер, слесарь-сантехник)	Круглосуточно

Часы личного приема граждан:

Генеральный директор	Вторник — 9.00-13.00 Пятница — 14.00-17.00
Отдел по работе с населением	Понедельник-четверг — с 9.00 до 18.00 Пятница — с 9.00 до 17.00 Последняя суббота месяца — с 9.00 до 18.00 (обед с 13.00 до 13.45)
Расчетный центр	Понедельник, Четверг — с 9.00 до 13.00 Вторник — с 14.00 до 18.00 Пятница — с 14.00 до 17.00 Последняя суббота месяца — с 9.00 до 18.00 (обед с 13.00 до 13.45)

Расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется согласно Приложению № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам (Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307) далее - Правила:

1. При отсутствии в жилом доме или в помещениях многоквартирного дома коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в следующем порядке:

1.1. размер платы за **отопление** (руб.) в жилом доме или в i-том жилом или нежилом помещении определяется по формуле:

$$P = S_{o.i} \times N_i \times T_t$$

где:

S_i - общая площадь i-того помещения (квартиры) в

многоквартирном доме (кв. м);

N_t - норматив потребления тепловой энергии на отопление

(Гкал/кв. м). Норматив 0,0145 Гкал/кв.м утвержден решением Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области № 272/30 от 26.12.2007 г. ;

T - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с

законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

При тарифе на тепловую энергию в размере 913,32 руб/Гкал размер платы за отопление составляет 13,24 руб/кв м помещения.

Все цены указаны с учетом НДС.

1.2. размер платы за **горячее водоснабжение** (руб.) в жилом доме или в i-том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{ky.i} = n_i \times N_j \times T_{ky}$$

где:

n_i - количество граждан, проживающих в

i-том жилом помещении (квартире) (чел.);

N_j - норматив потребления соответствующей коммунальной услуги

(для горячего водоснабжения - куб. м в месяц на 1 чел.;). Норматив месячного потребления ГВС 3,5 куб м/чел утвержден решением Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области № 272/30 от 26.12.2007 г.

T_{ky} - тариф на соответствующий коммунальный ресурс,

установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (для горячего водоснабжения - руб./куб. м;).

При нормативе расхода тепловой энергии на ГВС 0,1942 Гкал/мес на чел, утвержденном решением Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области № 272/30 от 26.12.2007 г., тариф на подогрев ГВС в 2011 г. составляет 50,68 руб/куб м (913,32 руб/Гкал * 0,1942 Гкал/чел : 3,5 куб м/чел.).

Тариф на ГВС формируется из тарифа на холодную воду – 23,31 руб/кв м и тарифа на подогрев воды для нужд ГВС – 50,68 руб/куб м. Итого 73,99 руб/куб м.

11. Сведения об исполнении управляющей организацией обязанности по раскрытию информации с указанием способа раскрытия информации, адреса сайта в сети интернет или наименования печатного издания, перечня раскрытых сведений:

№ п/п	Способ раскрытия информации	Адрес сайта в сети Интернет / название печатного издания, используемого для раскрытия	Перечень раскрытых сведений
1	Официальный сайт управляющей компании в сети Интернет	http://союз-люберцы.рф/	<p>а) общая информация об управляющей организации;</p> <p>б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);</p> <p>в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.</p>
2	Размещение на информационных стендах в помещении управляющей компании и подъездах домов		<p>а) общая информация об управляющей организации;</p> <p>б) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>в) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы;</p> <p>г) порядок проведения ремонтно-строительных работ.</p>

3	<p>Предоставление информации на основании запросов, поданных в письменном и устном виде</p>		<p>Договоры между УК и ТСЖ Протокол общего собрания будущих собственников квартир в строящемся МКД Протокол внеочередного общего собрания членов ТСЖ Устав ТСЖ Копия финансово-лицевого счета Выписка из домовой книги Справка об оплате коммунальных услуг Справка об отсутствии задолженности Справки паспортного стола</p>
---	---	--	---

Раздел II. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения об оказываемых услугах / выполняемых работах в отношении общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п Наименование оказываемой услуги / выполняемой работы

1. Услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе диспетчерское обслуживание
2. Услуги по содержанию общего имущества
3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.
4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).
5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.
6. Услуги по текущему ремонту общего имущества
7. Работы, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества на период проведения ремонтно-строительных работ
8. Услуги по осуществлению технического контроля
9. Услуги по оформлению документов
10. Вывоз крупногабаритного мусора
11. Услуга «консьерж»
12. Обслуживание автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком

2. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора
1	Отопление	ОАО "МОЭК"	Договор энергоснабжения № 05.403042-ТЭ от 01.02.2010 г.
2	Горячее водоснабжение	ОАО "МОЭК"	Договор энергоснабжения № 05.403042-ТЭ от 01.02.2010 г.
3	Холодное водоснабжение	ООО "МФС-ПИК"	Договор №2 АД-В-ЛБ от 01.01.2011
4	Водоотведение	ООО "МФС-ПИК"	Договор №2 АД-В-ЛБ от 01.01.2011

Договоры, заключенные с подрядными организациями:

№ п/п	Наименование	Вторая сторона
1	Договор №303 Техническое и аварийное обслуживание лифтов и СДКЛ	ЗАО «СП Подъем»

2	Договор №ТО-ОДС-0410 Техническое обслуживание внутридомовой сети ОДС	ООО «ПСТ-Строй»
3	Договор №ТО-ПС и ДУ-0410 Техническое обслуживание внутридомовой системы ПС и ДУ	ООО «ПСТ-Строй»
4	Договор №125 Вывоз крупногабаритного мусора	ООО «Трансавто»
5	Договор № ТО-ЗУ-1110 Техническое обслуживание автоматических запирающих устройств	ООО «ПСТ-Строй»
6	Договор №1/25 Соответствие Техническому регламенту лифтов	ООО «Экспертная организация Подмосковье»
7	Договор №1/26-ф Измерение сопротивления петли «Фаза-нуль»	ООО «Экспертная организация Подмосковье»
8	Договор №1/11 Служба консьержей	ООО «ДомКом-А»
9	Договор №418 Дератизация	ФГУП «Центр дезинфекции Люберецкого района, г. Люберцы МО»
10	Договор №51-11 Уборка мест общего пользования в подъездах жилых домов	ООО «Дом комфорта»
11	Договор №50-11 Уборка придомовой территории	ООО «Дом комфорта»
12	Договор страхования гражд. ответств. организаций эксплуатирующие опасные производств. объекты	ООО «Росгосстрах»
13	Договор №310/04-2011 Утилизация люминесцентных ламп	ООО «Мерком»
14	Договор №ТВА0104 Доставка сигнала ТВ программ	ЗАО «Альтаген»

3. Сведения о расторгнутых за отчетный период договорах управления с указанием причины расторжения: расторжение договоров не производилось.

4. Перечень услуг и работ, оказываемых ООО "УК "Союз-Люберцы" в 2011 году в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах за счет средств на "Управление, содержание и ремонт", и периодичность их выполнения

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работы, оказания услуги
1	2	3
	1. Управление многоквартирными домами (обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг жителям)	
1	Договорно-правовая деятельность: заключение договоров на работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и специализированные работы и услуги; заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями; применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств; предоставление коммунальных и других видов услуг; обеспечение юридического сопровождения судебных разбирательств;	Постоянно
2	Технический контроль и планирование: организация работ по технической эксплуатации; ведение технической документации; планирование работ по проведению осмотров, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; учет и контроль за выполнением работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; обеспечение поставки жилищных и коммунальных услуг; контролирование незаконных перепланировок и переустройства в помещениях собственников;	Постоянно
3	Организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, включая организацию работ по ликвидации аварийных ситуаций и их последствий.	Постоянно
4	Финансово-экономическая деятельность: осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств; обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам поставщиков услуг; организация расчета, учета и приема платежей за предоставленные жилищно-коммунальные и иные услуги; подготовка и обоснование бюджета доходов и расходов; целевое использование бюджета; предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;	постоянно
5	Работа с гражданами, проживающими в многоквартирных домах: регистрационный учет граждан по месту пребывания и месту жительства; учет собственников помещений в многоквартирных домах; прием жалоб, заявок и обращений по вопросам связанным с качеством предоставляемых услуг и т.д., принятие соответствующих мер; работа по взысканию в установленном порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и иные виды услуг; своевременное предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе - об изменении размера оплаты предоставляемых услуг; выдача расчетных документов и справок о размере занимаемых	постоянно

	помещений, о платежах за ЖКУ, справок об отсутствии задолженностей, совместном проживании и т.д.; предоставление работ и услуг по заказам и за счет средств населения;	
6	Иная деятельность по управлению многоквартирным домом: отчетность перед собранием собственников помещений в многоквартирных домах об исполнении обязательств по договору управления; подготовка и предоставление отчетности перед собственниками помещений, ТСЖ и государственными органами.	постоянно
2. Работы и услуги, связанные с содержанием общего имущества		
Содержание общего имущества		
Внутридомовая уборка мест общего пользования		
7	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
8	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2р/нед
9	Влажное подметание площадок перед лифтами, квартирных холлов и мест перед загрузочными люками мусоропровода	ежедневно
10	Мытье пола кабины лифтов	ежедневно
11	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолков кабины лифтов	2р/мес
12	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2р/мес
13	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2р/мес
14	Обметание пыли с потолков	ежегодно
15	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, электро-щитовых шкафов для слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 р/год
16	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 р/год
17	Мытье окон	2 р/год
18	Влажная уборка холла 1 этажа	ежедневно

19	Влажная уборка площадок перед лифтами, квартирных холлов и мест перед загрузочными люками мусоропровода	еженедельно
Дератизация		
20	Дератизация подвалов	ежемесячно
Подготовка зданий к праздникам		
21	Установка металлических креплений и флагштоков для флагов	по праздникам
Обслуживание мест общего пользования		
22	Очистка чердаков и подвалов от строительного мусора	единовременно при приемке дома в экспл.
23	Установка электромагнитных замков и доводчиков	при необходимости
24	Замена личинок в подвалах	2 р/мес
25	Замена врезных замков в чердаках	2 р/мес
26	Замена дверных пружин	ежемесячно
27	Ремонт дверей в междуэтажных перекрытиях	ежемесячно
28	Ремонт в чердачных перекрытиях	ежемесячно
29	Утепление продухов в цокольном основании	ежегодно
30	Герметизация входных дверей	2 р/мес
31	Изготовление дополнительных ступенек для колясок	ежемесячно
32	Изготовление деревянных пешеходных помостов	3 р/мес
33	Ремонт деревянных скамеек	ежемесячно
34	Герметизация стыков водостоков с применением жидкого стекла	ежемесячно
35	Установка информационных досок	1р при заселении
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств		

Техническое обслуживание систем отопления		
36	Притирка пробочного крана диаметром до 25 мм без снятия с места	1р при заселении
37	Притирка клапана вентиля диаметром до 25 мм без снятия с места	1р при заселении
38	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	ежемесячно
39	Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке	3 р/год
40	Консервация системы отопления	ежегодно
41	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 50 мм	при необходимости
42	Осмотр профилактич. внутриквартирных устройств системы центрального отопления	в заселяемых: опрессовка, окончание опрессовки, приемка, 1р при пуске отопл-я в незасел., в заселенных: 2 р/год при необходимости
43	Осмотр ежегодный устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	2р/год
44	Снятие показаний устройства автоматики системы центрального отопления в подвальных помещениях	3р/день в отопит. сезон, в остальное время ежедневно.
45	Осмотр профилактич. устройства системы центрального отопления в подвальных помещениях	еженедельно при отопит. сезоне
46	Осмотр профилактич. устройства системы центрального отопления в чердачных помещениях	ежемесячно при отопит. сезоне
47	Регулировка и наладка систем отопления	ежегодно
48	Первое рабочее испытание гидравлическое отдельных частей системы центрального отопления	ежегодно

49	Рабочая проверка системы центрального отопления в целом + Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	ежегодно
50	Окончательная проверка при сдаче системы центрального отопления	ежегодно
Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения		
51	Осмотр профилактич. водопровода, канализации и горячего водоснабжения опрессовка, окончание опрессовки, приемка	3р/год при приемке жил и нежил, 1р при пуске отопл-я в незасел
52	Осмотр профилактич. водопроводных задвижек и вентиляей	2р/мес открытие и закрытие
53	Утепление вводов в здание	ежегодно
54	Прочистка канализационного лежачка	ежегодно
55	Прочистка внутр. Водостоков	ежемесячно
56	Проверка исправности канализационных вытяжек	ежегодно
57	Ремонт водопроводных кранов и смесителей	у консьержей при необходимости
58	Уплотнение сгонов у трубопроводов диаметром до: 20 мм	2р/год
59	Устранение засоров санитарных приборов у консьержей	ежегодно
60	Регулировка смывных бачков у конс.	2р/год
61	Прочистка и промывка сифонов санитарных приборов у конс.	ежегодно
62	Устранение течи из гибких подводок санитарных приборов у конс.	2р/год
63	Набивка сальников компенсационных патрубков на стояках внутр. водостоков	ежегодно
64	Уплотнение стыковых соединений внутреннего водостока	2 р/год

65	Консервация, расконсервация и ремонт поливочной системы	ежегодно
Техническое обслуживание системы электроснабжения		
66	Замена перегоревших ламп	400 шт/мес
67	Ремонт и замена выключателей и штепсельных розеток	10 шт/мес в консьержных и офисах
68	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	в консьержных ежегодно
69	Проверка заземления ванн	при приемке корпуса единовременно в каждой квартире
70	Осмотр электросети, арматура, электрооборудование в квартирах	при приемке и ежегодно при необходимости
71	Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на лестничных клетках	при приемке и ежегодно при необходимости
72	Осмотр силовых установок	в щитовых помещениях, 2р/год
73	Профилактический осмотр электросети в подвалах	ежегодно в отопит. сезон
74	Осмотр люминесцентных светильников	ежегодно 11 свет. на эт.
Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов		
75	Уборка мусора на контейнерных площадках летом	ежедневно
76	Уборка мусора на контейнерных площадках зимой	ежедневно
77	Контроль за сбором и вывозом КГМ	ежедневно
Содержание придомовой территории		
Зимняя ручная уборка придомовой территории		
78	Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд подметание, перекидывание и уборка снега, мусора	ежедневно
79	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	ежедневно в дни снегопада
80	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной свыше 2 см -	через 3 ч во время снегопада

81	Посыпка гранитной крошкой или песком территорий	ежедневно в дни гололеда
82	Очистка территории от наледи и льда	1 р/2 сут во время гололеда
83	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 р/сут
84	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 р/2 сут
85	Подметание территории в дни без снегопада	ежедневно
86	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1р/2 сут
Летняя ручная уборка придомовой территории		
87	Очистка урн от мусора (при наличии)	ежедневно
88	Промывка урн (при наличии)	ежемесячно
89	Протирка указателей улиц и домов	1 р/мес в тепл период
90	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 р/2 сут
91	Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и др. водоотводящих устройств, люков, расположенных в пределах придомовой территории	ежедневно
92	Полив газонов, зеленых насаждений	1 р/2 сут
93	Уборка газонов	1 р/2 сут
94	Мойка территории	еженедельно в тепл период
95	Стрижка газонов	ежемесячно в теплый период
96	Формовочная обрезка деревьев и кустарников	1 р/тепл период
97	Вырезка сухих ветвей и поросли	1 р/тепл период
98	Стрижка живой изгороди	3р/тепл период
99	Уборка опавшей листвы	еженедельно в теч листопада

100	Изготовление деревянных песочниц	ежегодно
101	Опорожнение песочницы	1 р/тепл период
102	Заполнение песочницы песком	1р/тепл период
103	Окраска поверхности песочницы	1 р/тепл период
104	Уборка отмосток	еженедельно
105	Уборка приямков	еженедельно
106	Подметание лестниц и пандусов	ежедневно
107	Мытье лестниц и пандусов	3р/тепл период
108	Уборка от мусора дорожек и спортплощадок	1 р/2 сут
109	Изготовление деревянных скамеек	ежегодно
110	Окраска скамьи	1 р/тепл период
111	Ремонт деревянных скамеек	ежегодно
112	Окраска металлических ограждений газонов и спортивных площадок	1 р/тепл период
113	Окраска бордюрного камня придворовой части	1 р/тепл период
114	Окраска парапета парадного входа	1 р/тепл период
Благоустройство		
115	Посадка деревьев	2 р/год
116	Устройство цветников	1 р/год
3. Текущий ремонт общего имущества		
Техническое обслуживание и текущий ремонт вентиляционных систем		

117	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе, в т.ч. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах вентиляции	ежегодно
118	Прочистка засоренных вентиляционных каналов, пылеуборка и дезинфекция на 1м эт.	ежегодно
Текущий ремонт системы отопления		
119	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб диаметром 40 мм	в соответствии с регламентом
120	Смена параллельной задвижки, диаметром до 150 мм	в соответствии с регламентом
121	Смена кранов двойной регулировки диаметром прохода 32 мм	в соответствии с регламентом
122	Смена шарового крана диаметром 25 мм	в соответствии с регламентом
123	Установка смена кранов для спуска воздуха из системы, диаметр крана 15-20 мм	в соответствии с регламентом
124	Утепление трубопровода центрального отопления водоснабжения	в соответствии с регламентом
125	Восстановление разрушенной тепловой изоляции минералватными матами	в соответствии с регламентом
126	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	в соответствии с регламентом
127	Снятие, прочистка и установка параллельной задвижки диаметром 100 мм	в соответствии с регламентом
Текущий ремонт системы водоснабжения и водоотведения		
128	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 100 мм	в соответствии с регламентом
129	Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб ПВХ диаметром 100 мм	в соответствии с регламентом
130	Смена вертикальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 100 мм	в соответствии с регламентом

131	Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков	в соответствии с регламентом
132	Замена фасонных частей канализации из п/э труб	в соответствии с регламентом
133	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	в соответствии с регламентом
134	Смена санитарных приборов: сифонов	в соответствии с регламентом
135	Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения восст. разрушенной	в соответствии с регламентом
Текущий ремонт системы электроснабжения		
136	Замена внутридомовых электрических сетей	в соответствии с регламентом
137	Замена выключателя, розеток на вахте, эл/щитовой	в соответствии с регламентом
138	Замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	в соответствии с регламентом
139	Ремонт светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	в соответствии с регламентом
140	Замена светильника с люминесцентными лампами	в соответствии с регламентом
141	Ремонт светильника с люминесцентными лампами	в соответствии с регламентом
142	Замена предохранителя	в соответствии с регламентом
143	Замена автоматического выключателя	в соответствии с регламентом
144	Замена пакетных переключателей вводно-распределительных устройств и шкафов	в соответствии с регламентом
145	Замена щитков	в соответствии с регламентом
146	Ремонт щитков	в соответствии с регламентом

147	Замена патронов	в соответствии с регламентом
148	Замеры сопротивления изоляции сетей	в соответствии с регламентом
149	Ремонт переключателей и кнопок на месте	в соответствии с регламентом
Устранение аварий		
150	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет	при возникновении
4. Обслуживание специальных общедомовых технических устройств специализированными организациями		
Техническое обслуживание лифтов		
151	Техническое и аварийное обслуживание лифтов и систем диспетчерского контроля за работой лифтов СДКЛ	ежемесячно
152	Техническое освидетельствование лифтов для оценки соответствия требованиям Технического регламента о безопасности лифтов	ежегодно
153	Выполнение электроизмерительных работ на лифтах, замеры сопротивления проводов изоляции проводов и кабелей, осмотры и проверки элементов заземления зануления	ежегодно
154	Измерение сопротивления петли "фаза-нуль"	ежегодно
155	Страхование гражданской ответственности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты	ежегодно
Техническое обслуживание внутридомовой системы пожарной сигнализации и дымоудаления		
156	Осмотр и выявление преждевременного износа механических элементов и отклонения параметров внутридомовой системы ПС и ДУ от заданных норм	ежемесячно
157	Устранение неисправностей внутридомовой системы ПС и ДУ путем проведения текущего ремонта	ежемесячно
158	Доведение параметров и характеристик внутридомовой системы ПС и ДУ до норм, установленных Технической документацией	ежемесячно
159	Аварийно-техническое обслуживание внеплановый ремонт внутридомовой системы ПС и ДУ	при возникновении
Техническое обслуживание внутридомовой сети ОДС		
160	Осмотр и выявление преждевременного износа механических элементов и отклонения параметров внутридомовой сети ОДС от заданных норм	ежемесячно
161	Выявление и устранение неисправностей внутридомовой сети ОДС путем проведения текущего ремонта	ежемесячно
162	Доведение параметров и характеристик внутридомовой сети ОДС до норм, установленных Технической документацией	ежемесячно
163	Аварийно-техническое обслуживание в случае прекращения работоспособности внутридомовой сети ОДС	при возникновении
Техническое обслуживание автоматических запирающих устройств		

164	Осмотр и выявление преждевременного износа механических элементов и отклонения параметров ЗУ от заданных норм	ежемесячно
165	Выявление и устранение неисправностей ЗУ путем проведения текущего ремонта	ежемесячно
166	Доведение параметров и характеристик ЗУ до норм, установленных Технической документацией	ежемесячно
167	Аварийно-техническое обслуживание в случае прекращения работоспособности ЗУ	при возникновении
Обращение с опасными отходами		
168	Сбор, транспортировка и утилизация люминисцентных ламп, дуговых ртутных ламп, приборов с ртутным наполнением, ртутьсодержащих отходов	2р/год

Расчетный центр

Начисление оплаты за ЖКУ по действующим тарифам	260 274,4
Распечатка единых платежных документов	ежемесячно
Отчет по должникам	еженедельно
Выдача справок: копий лицевого счета, справки о задолженности	постоянно
Перерасчет по заявлениям	0
Прием населения	постоянно
Внесение изменений в лицевые счета	постоянно

Раздел III. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации

Смета расходов и отчет на 2011 год

Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества без стоимости услуг по обслуживанию запирающего устройства с электромагнитным замком

Статья расходов	Основание	Сметные расходы на 1 кв м площади помещений в месяц, руб*	Отчет по доходам по адресу Проспект Гагарина д.23
1. Содержание органов управления ТСЖ		-	-
2. Содержание и обслуживание общего имущества, всего:		14,71	32 774
2.1. Внутридомовая уборка МОП	Локальный сметный расчет	3,43	7 631
2.2. Дезинсекция	Локальный сметный расчет	0,03	73
2.3. Дератизация	Локальный сметный расчет	0,01	27
2.4. Обслуживание мусоропроводов	Локальный сметный расчет	0,00	0
2.5. Зимняя ручная уборка придомовой территории	Локальный сметный расчет	3,45	7 678
2.6. Летняя уборка и уход за придомовой территорией	Локальный сметный расчет	3,18	7 084
2.7. Техническое обслуживание и ремонт мусоропроводов	Локальный сметный расчет	0,00	0
2.8. Техническое обслуживание систем отопления	Локальный сметный расчет	2,10	4 678
2.9. Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения	Локальный сметный расчет	1,31	2 910
2.10. Техническое обслуживание системы электроснабжения	Локальный сметный расчет	0,74	1 657

2.11. Техническое обслуживание и текущий ремонт вентиляционных систем	Локальный сметный расчет	0,10	213
2.12. Уборка чердачного и подвального в год помещений	Локальный сметный расчет	0,37	823
3. Текущий ремонт общего имущества, всего:		1,85	4 118
3.1. Текущий ремонт системы отопления	Локальный сметный расчет	0,75	1 662
3.2. Текущий ремонт системы водоснабжения и водоотведения	Локальный сметный расчет	0,46	1 023
3.3. Текущий ремонт системы электроснабжения	Локальный сметный расчет	0,43	968
3.4. Устранение аварий	Локальный сметный расчет	0,21	465
4. Капитальный ремонт общего имущества	Локальный сметный расчет	0,00	0
4.1. Ремонт конструктивных элементов жилых зданий. Планируемые работы (периодические осмотры и профилактический ремонт)	Локальный сметный расчет	0,00	0
4.2. Ремонт конструктивных элементов жилых зданий. Непредвиденные работы (устранение мелких повреждений и неисправностей, выявляемые в процессе эксплуатации здания)	Локальный сметный расчет	0,00	0
Итого расходов по разделам 2 - 4	Локальный сметный расчет	16,56	36 892
в том числе: оплата труда работников, занятых содержанием, обслуживанием и ремонтом общего имущества	Локальный сметный расчет	13,54	30 164
материалы и инвентарь	Локальный сметный расчет	3,02	6 728
5. Страховые взносы с ФОТ работников, занятых содержанием, обслуживанием и ремонтом общего имущества		4,09	9 110
6. Обслуживание специальных общедомовых технических устройств специализированными		9,99	22 244

организациями			
6.1. Техническое обслуживание лифтов и СДКЛ	Договор № 303 от 01.12.2009 (ЗАО "СП Подъем")	2,58	5 745
6.2. Вывоз мусора	Договор № 125 от 01.05.2010г. (ООО "ТРАНСАВТО")	2,89	6 445
6.3. Техническое обслуживание ОДС	Договор № ТО-ОДС-0410 от 01.04.2010г. (ООО "ПСТ-Строй")	1,18	2 636
6.4. Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации и дымоудаления	Договор № ТО-ПС и ДУ-0410 от 01.04.2010г. (ООО "ПСТ-Строй")	2,78	6 182
6.5. Техническое обслуживание запирающих устройств с электромагнитным замком	Договор № ТО-ЗУ-1110 от 01.11.2010г. (ООО "ПСТ-Строй")	0,55	1 236
7. Общеэксплуатационные расходы (административно-хозяйственные, кадровая работа, организация работ, охрана труда и т.д.)		3,86	8 587
8. Налоги		0,18	394
Итого по смете		34,67	77 227

Раздел IV. Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Проведенные и планируемые мероприятия направленные на повышение энергетической эффективности многоквартирного дома (в соответствии с ФЗ № 261 от 23.09.2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» и Пост. Правительства Московской области от 15 декабря 2010 г. N 1108/57 «Об утверждении перечня обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на территории Московской области»):

№ п/п	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия	Достигнутый или прогнозируемый эффект
1	Установка коллективных (общедомовых) приборов учета электрической и тепловой энергии и воды	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) учет потребления электрической и тепловой энергии, воды и природного газа; 2) рациональное использование электрической и тепловой энергии и воды
2	Промывка трубопроводов и стояков системы отопления	Проводится сотрудниками управляющей организации 1 р/год в рамках текущего ремонта системы отопления	1) рациональное использование тепловой энергии; 2) экономия потребления тепловой энергии в системе отопления
3	Ремонт изоляции трубопроводов системы отопления в подвальных помещениях с применением	Проводится сотрудниками управляющей организации по мере необходимости в рамках технического обслуживания системы отопления	1) рациональное использование тепловой энергии; 2) экономия потребления тепловой энергии в системе отопления
4	Ремонт изоляции теплообменников и трубопроводов системы горячего водоснабжения в подвальных помещениях с применением	Проводится сотрудниками управляющей организации по мере необходимости в рамках текущего ремонта систем водоснабжения и водоотведения в составе работ «Теплоизоляция сетей ГВС»	1) рациональное использование тепловой энергии; 2) экономия потребления тепловой энергии и воды в системе горячего водоснабжения

5	Установка запорных вентилей на радиаторах типа «Данфос»	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) поддержание температурного режима в помещениях (устранение перетопов); 2) экономия тепловой энергии в системе отопления
6	Замена ламп накаливания в местах общего пользования на энергосберегающие лампы	Лампы накаливания предусмотрены для некоторых видов установленных в местах общего пользования в домах в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д.	1) экономия электроэнергии; 2) улучшение качества освещения
7	Установка автоматических систем включения (выключения) внутридомового освещения, реагирующих на движение (звук)	Выполнение работ по установке данных систем возможно после принятия решения общим собранием собственников, утверждения стоимости работ, а также после разработки проекта на данные системы и его согласования в установленном порядке	Экономия электроэнергии
8	Установка оборудования для автоматического освещения помещений в местах общего пользования	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) автоматическое регулирование освещенности; 2) экономия электроэнергии
9	Заделка, уплотнение и утепление дверных блоков на входе в подъезды и обеспечение автоматического закрывания дверей	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) снижение утечек тепла через двери подъездов; 2) рациональное использование тепловой энергии

10	Установка дверей (вторых) в проемах и на входе в подвальные помещения	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) снижение утечек тепла через подвальные проемы; 2) рациональное использование тепловой энергии
11	Установка дверей в проемах чердачных помещений	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) снижение утечек тепла через проемы чердаков; 2) рациональное использование тепловой энергии
12	Замена оконных блоков	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) снижение инфильтрации через оконные блоки; 2) рациональное использование тепловой энергии; 3) увеличение срока службы оконных блоков
13	Заделка и уплотнение оконных блоков в подъездах	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) снижение инфильтрации через оконные блоки; 2) рациональное использование тепловой энергии
14	Утепление пола чердака	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) уменьшение протечек, охлаждения или промерзания пола технического чердака; 2) рациональное использование тепловой энергии; 3) увеличение срока службы отоплительных конструкций
15	Утепление кровли	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) уменьшение протечек и промерзания чердачных конструкций; 2) рациональное использование тепловой энергии; 3) увеличение срока службы чердачных конструкций
16	Заделка межпанельных и компенсационных швов	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт	1) уменьшение сквозняков, протечек, промерзания, продувания; 2) рациональное использование тепловой энергии;

		проекта здания» для серии П44Д	3) увеличение срока службы стеновых конструкций
17	Гидрофобизация стен	Нет необходимости проведения в новых домах	1) уменьшение намокания и промерзания стен; 2) рациональное использование тепловой энергии; 3) увеличение срока службы стеновых конструкций
18	Утепление наружных стен	Выполнено в соответствии с разделами Проекта «Энергоэффективность» для домов серии П44Т и «Энергетический паспорт проекта здания» для серии П44Д	1) уменьшение промерзания стен; 2) рациональное использование тепловой энергии; 3) увеличение срока службы стеновых конструкций

2. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на подготовку общего имущества собственников помещений к сезонной эксплуатации:

№ п/п	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия
-------	--------------------------	------------------------

1	Сезонное техобслуживание систем отопления	<p>Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления</p> <p>Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке</p> <p>Консервация системы отопления</p> <p>Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления</p> <p>Осмотр (ежегодный) устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях</p> <p>Снятие показаний устройства автоматики системы центрального отопления в подвальных помещениях</p> <p>Осмотр устройства системы центрального отопления в подвальных помещениях</p> <p>Профилактический осмотр узлов управления</p> <p>Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных помещениях</p> <p>Регулировка и наладка систем отопления</p> <p>Первое рабочее испытание (гидравлическое) отдельных частей системы центрального отопления</p> <p>Рабочая проверка системы центрального отопления в целом</p> <p>Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой</p> <p>Окончательная проверка при сдаче системы центрального отопления</p>
---	---	--

2	Сезонное техобслуживание систем водоснабжения и водоотведения	<p>Осмотр водопровода, канализации (опрессовка, окончание опрессовки, приемка)</p> <p>Осмотр водопроводных задвижек и вентилях (открытие-закрытие)</p> <p>Утепление вводов в здание</p> <p>Прочистка канализационного лежачка</p> <p>Прочистка внутр. водостоков</p> <p>Проверка исправности канализационных вытяжек</p> <p>Консервация, расконсервация и ремонт поливочной системы</p>
---	---	---

3. Сведения о проведенных управляющей организацией контрольных мероприятиях, осуществленных с целью проверки состояния общего имущества:

№ п/п	Вид проведенного контрольного мероприятия	Дата проведения	Итоги проведения контрольного мероприятия
1	Профилактические осмотры	2 раза в год	Кровли и ливнестоков, теплого чердака, мест общего пользования, лифтового хозяйства, лестничных маршей, входные группы, фасад, систему отопления, систему ХВС, систему ГВС, мусоропровод и мусорокамеры, холловые электрошкафы, освещение, осмотр территории

4. Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период.

№ п/п	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (со ссылкой на статью КоАП РФ)	Мероприятия, направленные на устранение нарушения

1		<p>ч. 2 ст. 20.4. КоАП РФ Нарушение требований пожарной безопасности.</p>	<p>Предписание №537/1/315 по устранению нарушений требований пожарной безопасности, вынесенное УНД ГУ МЧС РФ по Московской области, об устранении нарушений обязательных требований пожарной безопасности на основании Федерального закона №69-ФЗ от 21.12.1994г. В ходе выполнения вышеуказанного Предписания, были устранены следующие пункты: - 1,2,5,10,11. Пункты Предписания 3,4,6,7,8,9 были отменены Определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 10.03.2011г.</p>
---	--	---	--