**Отчет ООО «Управляющая компания «Альтернатива» о работе по управлению многоквартирным домом № 244/4 по ул. Байкальская за 2011 год.**

1. В 2011 году по дому № **244/4** (4035,5 м²) начислено за содержание, ремонт и коммунальные услуги: **2 261 378,71 рублей (оплачено – 1 786 500,26 – 79,1%)**
2. Задолженность жителей по квартплате и коммунальным услугам составляет: **474 878,45** **рубля,**

 в том числе ( имеющие значительную задолженность ):

 кв. **7** – 14 830,00 руб. кв. **20** – 26 427,00 руб. кв. **34** – 10 777,00 руб.

 кв. **35** – 14 537,00 руб. кв. **48** – 23 148,00 руб. кв. **49** – 10 734,00 руб.

 кв. **51** – 9 211,00 руб. кв. **52** – 56 575,00 руб.

1. Соответственно управляющая компания имеет задолженность перед поставщиками услуг:
* Тепловая энергия **474 878,45** руб.
* Водоснабжение и водоотведение  0,00 руб.
* Электроэнергия 0,00 руб.
* Прочие поставщики 0,00 руб.
1. Плата за текущий ремонт, начисленная в сумме **173 412,80** рублей (получено 79,1%), израсходована на следующие мероприятия:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование работ.** | **Ед.изм.** | **Количество.** | **Стоимость работ (руб.)** |
| 1. | Устройство комнаты уборщицы | шт. | 1 | 24 780,00 |
| 2. | Замена манометров в ИТП (50%) | шт. | 2 | 762,72 |
| 3. | Замена термометров в ИТП (50%) | шт. | 2 | 338,98 |
| 4. | Установка стальной двери в подвал | шт. | 1 | 15 300,00 |
| 5. | Ремонт электропривода в ИТП (баланс. клапан – 58,7%) | шт. | 1 | 3 103,12 |
| 6. | Замена энергосб. ламп в подвале | шт. | 8 | 1 040,00 |
| 7. | Регулировка электрозамка на входной двери | шт. | 1 | 550,00 |
| 8. | Установка поэтажных табличек | шт. | 14 | 3 458,00 |
| 9. | Номера на почтовые ящики | шт. | 101 | 212,10 |
| 10. | Монтаж системы эл. магнит/замка на вход. дверь 7 эт. | шт. | 1 | 5 835,00 |
| 11. | Монтаж системы эл. магнит/замка на вход. дверь 8 эт. | шт. | 1 | 5 835,00 |
| 12. | Монтаж системы эл. магнит/замка на вход. дверь 12 эт. | шт. | 1 | 5 835,00 |
| 13. | Монтаж системы эл. магнит/замка на вход. дверь 13 эт. | шт. | 1 | 5 835,00 |
| 14. | Монтаж системы эл. магнит/замка на вход. дверь 15 эт. | шт. | 1 | 5 835,00 |
| 15. | Замена компенсатора ø35 на стояке ХВС в кв. 16 | шт. | 1 | 4 766,00 |
| 16. | Табличка в лифт «Дежурный лифтер» | шт. | 2 | 320,16 |
| 17. | Вывоз снега с прид. террит. в феврале (58,7%) в 2011 г. | маш/час | 5 | 11 499,48 |
| 18. | Вывоз снега с прид. террит.в ноябре (28,6%) в 2011 г. | маш/час | 6  | 4 466,84 |
| 19. | Ремонт пассажирского лифта 400 кг 20.12.2011 г. | шт. | 1 | 9 171,00 |
| 20. | Авар.замена ком- ра ø 35на стояке ХВС (офис 6 пом.8) | шт. | 1 | 4 766,00 |
| 21. | Ящик для показаний приборов учета | шт. | 1 | 878,82 |
| 22. | Наклейка на ящик для показаний приборов учета | шт. | 1 | 37,50 |
| 23. | Установка новогодней елки в 2011 г. | шт. | 1 | 1 545,53 |
| 24. | Регулировка замка и доводчика на 4 этаже | шт. | 1 | 500,00 |
| 25. | Монтаж перемычек в ИТП (58,7%) | шт. | 1 | 4 502,84 |
| 26. | Ремонт пассажирского лифта 630 кг | шт. | 1 | 36 548,00 |
| 27. | Техническое освидетельствование лифтов  | шт. | 2 | 13 000,00 |
| 28.  | Генеральная уборка подъезда в мае | м² | 680,3 | 1 000,00 |
| 29. | Генеральная уборка подъезда в октябре | м² | 680,3 | 1 000,00 |
| 30. | Перемычки для открытого ГВС в ИТП (58,7%)  |  |  | 2 717,22 |
| 31. | Установка табличек с № дома  | шт. | 3 | 990,00 |
| 32. | Комплексный планово – предупред. ремонт ТП (28,6)% |  |  | 40 383,07 |
| 33. |  Доска для объявлений около подъезда | шт. | 2 | 3 340,00 |
| 34. | Доска для объявлений (в подъезде) | шт. | 1 | 3 535,00 |
| 35. | Изгот. металлического стенда (58,7%) для объявлений |  |  | 3 404,60 |
| 36. | Замена вибрационных муфт на ХВС и ГВС (28,6%) |  |  | 2 002,00 |
| 37. | Вывоз строит. мусора в январе, феврале, марте |  |  | 8 900,00 |
|   | **ИТОГО:** |   |   | **237 953,97** |

Итого управляющая компания потратила на текущий ремонт общего имущества дома: **237 953,97 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** **( «Южное управление»)** |
| 1. | Содержание общ.имущества | 13,96 руб/м2 | 13,96 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. | 14,00 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 июля) предлагаются следующие тарифы на содержание и ремонт общего имущества:

- содержание общего имущества - 16,10 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.) 15 000,00 руб.

- поверка (замена) манометров и термометров 1 000,00 руб.

- вывоз снега с придомовой территории(28,6%) 20 000,00 руб.

- установка новогодней елки(28,6%) 1 500,00 руб.

- мероприятия по энергоресурсосбережению 14 000,00 руб.

- передача инженерных сетей 10 000,00 руб.

- техническое освидетельствование лифтов 16 000,00 руб.

- монтаж охранной сигнализации тех. этажа 25 000,00 руб.

- благоустройство территории 25 000,00 руб.

- охрана технич. этажа 17 000,00 руб.

- обслуживание ТП и кабельных линий (28,6%) 40 000,00 руб.

Итого: **184 500,00 руб.**

Что с учетом перерасхода средств текущего ремонта в 2011 году в сумме  **64 541,17** рублей, составит **249 041,17** на 2012 год, или **5,30** рубля с кв. метра в месяц.

Директор ООО «УК «Альтернатива» А. Б. Хлебников 244/4