

ОТЧЕТ

компании ООО «СЕТИКО» за 2010 г. по содержанию и управлению многоквартирным домом по улице Островитянова 9, корп.4

Наступил 2011 год, и пришло время отчитаться перед Вами о работе Управляющей компании за прошедший год.

С 2001 года ООО «СЕТИКО» прошло длинный путь от периода становления до организации, фактически управления и эксплуатации жилого и нежилого фонда.

В настоящее время в организации трудится 23 человека по 9 специальностям, и еще 8 подрядных организаций, которые обслуживают наше сложное внутридомовое оборудование - это ЦТП, лифты, ОДС, ТВ, ДУ и ППА, домофоны и занимаются вывозом бытовых отходов и крупно габаритного мусора, такие как ДРСУ и ООО «Вариопресс».

Пять организаций обеспечивают наш дом коммуникациями (МГТС, «Центросвязь, 2-КОМ, СТРЕЛА, ОАО «Национальные кабельные сети»).

Основными задачами ООО «СЕТИКО», как и в прошедшие годы, являлись бесперебойное обеспечение жителей дома всеми необходимыми коммунальными услугами и поддержание дома и придомовой территории в надлежащем порядке.

С этой точки зрения работа выполнялась в полном объеме и в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг. Было обеспечено бесперебойное снабжение дома теплом, водой, электроэнергией, регулярно вывозился мусор, убиралась придомовая территория, в том числе и от снега. Уборка снега является горячей темой для обсуждения многих жителей и административных структур. Так как земля, на которой расположены наши дома, арендуется у города организацией ВА «Центр ДНТС», город перестал выделять нам дополнительные средства на уборку придомовой территории до завершения застройки на участке. В этой ситуации мы решили надеяться только на себя. Закупили 3 тонны гранитной крошки, реагенты, хорошего качества лопаты, два снегоуборщика. Кроме того, для уборки снега было нанято дополнительно 3 сезонных дворника. В итоге, несмотря на то, что в этом году зима выдалась очень снежная, ситуация была, в общем, под контролем.

Своевременно выполнялись заявки на проведение ремонтных работ. Согласно журналам регистрации ОДС выполнено 429 заявок по сантехническим работам, 238 по электрике, 139 по слесарным и плотницким работам, по домофонной службе принято и выполнено 205 заявок, в том числе 20 заявок по ремонту домофонного оборудования в квартирах жителей дома, принято и рассмотрено 22 различных заявления, составлено 18 актов обследования квартир и выдано 10 предписаний жителям дома, которые практически все выполнены.

В начале 2010 года нами был определен объем и порядок проведения необходимых работ по обслуживанию дома. В первую очередь, согласно решения общего собрания собственников МКД, была проведена работа по капитальному ремонту автоматической системы коммерческого учета электроэнергии на базе тарификатора УПТ12-100, которая отвечает за ночной тариф. В настоящий момент система АСКУЭ находится в рабочем состоянии и производится ежемесячное ее техническое обслуживание

квалифицированным специалистом. В этом случае использовались средства в сумме 102 377 рублей из фонда (капитальный ремонт).

После окончания отопительного сезона, мы занялись системой отопления и системой горячего водоснабжения квартир. Промыли и опрессовали всю систему в ЦТП, промывка одного теплообменника обошлась в 17 000 рублей. Да, работы не дешевые, но необходимы, так как химическая промывка с разборкой систем теплообмена дает полную гарантию качества работ. Параллельно осуществили сезонную промывку и опрессовку общедомовой системы отопления и необходимую замену запорно-трубной арматуры.

В IV-м квартале, согласно плану работ, работники нашей организации обошли и проверили общедомовые инженерные коммуникации. Более чем в 200 квартирах были проверены приборы учета воды. Составлены необходимые акты, заменены выявленные дефектные запорные краны.

Те немногочисленные собственники, которые не обеспечили доступ к осмотру общедомовых коммуникаций, после необходимых уведомлений, в случае возникновения аварийной ситуации в их жилых помещениях, понесут полную материальную ответственность за ущерб, нанесенный своим соседям и другому имуществу, в соответствии с законодательством РФ, по причине не обслуживания общих инженерных коммуникаций, расположенных в их квартирах.

Лифтовое оборудование, имеющееся в нашем доме требует проведения как ремонтных, так и регламентных работ. В 2010 году был произведен ремонт 5-ти лифтов, а именно: в январе подъезд № 6 – ремонт подъемного механизма, в феврале подъезд № 5 и 4 – ремонт подъемного механизма, в мае подъезд № 4 и 1 – ремонт подъемного механизма. Необходимо учесть, что это дополнительные затраты, помимо обычного ежемесячного эксплуатационного обслуживания. В этом случае имеет место использования средств из тарифа (содержания дополнительных служб эксплуатации). Согласно графика работ капитального характера на 2011 год запланирован ремонт 9-ти лифтов - это замена КВШ, ремонт редуктора и троса СО.

Продолжался запланированный ремонт в доме мест общего пользования. Вот далеко не полный перечень сделанного: косметический ремонт прилифтовых холлов и лестничных маршей с первого по семнадцатый этаж во всех шести подъездах, (а вот в приквартирных холлах дома не везде удалось произвести ремонт, так как жители не обеспечили доступ, но эта задача решается в индивидуальном порядке), укрепление и утепление дверей подъездов, все подъезды оборудованы новыми антигололедными покрытиями, заменены замки в подвальных помещениях, частичная герметизация межпанельных швов и козырьков балконов верхних этажей, частичная замена доводчиков на внутренних и внешних дверях подъездов. Полностью сменили на подъездах и в холлах первых этажей информационные доски. Выполнены работы по ремонту канализационной системы в подвале 4-го подъезда.

В 2002 году мы разработали проект озеленения и благоустройства внутридомовой территории и уверенно осуществляем наши планы. Каждый год по весне высаживаем деревья, кустарники, на клумбах у подъездов цветы, производим полив и стрижку газонов. В настоящий момент на придомовой территории со стороны улицы Академика Опарина у нас уже есть свой небольшой «кусочек» природы, а именно сквер. По традиции на новогодние праздники устанавливаем на спортивной площадке елку, правда искусственную, но красивую, нашим детям очень нравится и они с большим удовольствием принимают участие в ее убранстве.

Теперь об охране. Существующая охрана по договору с ЧОП «Белган» обеспечивает соблюдение общественного порядка в местах общего пользования, на придомовой территории, а также охрану общего имущества дома, регулирует проезд и размещение автотранспорта во дворе, ведет контроль за придомовой территорией с помощью системы видеонаблюдения. В ноябре 2010 года были начаты работы по модернизации системы видеонаблюдения и расширению ее функциональных возможностей. На начальном этапе все 1-е этажи подъездов дома были оснащены дополнительными видеокамерами, приобретен дополнительный новый видеорегистратор и новый монитор. Таким образом, расширилась зона охвата камерами, а время хранения записи на жестком диске возросло до 11 суток. Указанные работы были выполнены организацией «ОВИМЭКС», которая вот уже много лет осуществляет техническое обслуживание этой системы. Денежные средства на эту работу (102 486 рублей) были изысканы за счет реализации решения собрания жителей дома в 2009 году, когда был определен порядок начисления на водопотребление для квартир, в которых не установлены приборы учета воды.

Теперь мы можем контролировать ситуацию не только перед подъездами и во дворе, но и внутри подъездов на первом этаже в лифтовых холлах. Похоже, это дало эффект. Впервые у нас не было краж в период новогодних праздников. Но работы по совершенствованию системы видеонаблюдения еще не завершены. В плане работ замена старого видеорегистратора, установка в подъездах еще по одной видеокамере и закрытие имеющихся место «мертвых зон» для наблюдения во дворе.

Эти планы находятся в русле общих тенденций в стране, связанных с повышением требований к безопасности. Но за безопасность надо платить. Поэтому, в этом году предлагается некоторое увеличение расходов на охрану, которое дополнительно объясняется тем, что вот уже несколько лет расходы на охрану по сравнению с другими расходами по дому практически не увеличивались, а это существенно влияет и на качество работы.

Еще раз повторю, что охрана территории силами ЧОП не имеет прямого отношения к охране квартир и другого имущества. Опыт показывает, что наиболее эффективным средством противодействия воровству является установка в квартире охранной сигнализации и заключение договора на охрану, со специализированной организацией, как вариант: вневедомственная охрана ГУВД г. Москвы.

В 2011 году планируется продолжить работы по капитальному ремонту. Одна из плановых работ – это капитальный ремонт кровли (средства накоплены, необходимо утвердить сроки).

ООО «СЕТИКО» подготовлен проект бюджета на 2011 год. Основная цель при разработке финансового плана заключалась в минимально возможном увеличении стоимости технического обслуживания, в связи с непростой кризисной обстановкой в стране. Ознакомившись с расчетами, Вы увидите, что стоимость наших услуг не выросла. Лишь стоимость услуг подрядчиков подорожала на 10-20%. Это, прежде всего, электроэнергия мест общего пользования (20%), а также техническое обслуживание лифтов и ЦТП (10-12%). Зарплата работников нашей организации не увеличена, в виду того, что в 2011 году страховой взнос с начислений на заработную плату увеличен с 14% до 34%, а тариф на содержание дополнительных служб эксплуатации на 6%.

К сожалению, не все собственники жилых помещений выполняют решение общего собрания собственников помещений и положений Гражданского и Жилищного кодексов РФ в части своевременной и полной оплаты коммунальных услуг и услуг по

техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД, что существенно затрудняет выполнение ООО «СЕТИКО» своих обязательств. ООО «СЕТИКО» продолжает активную работу по взысканию задолженности, в большей части в досудебном порядке.

Вот собственно и все, что хотелось сообщить по этому вопросу.

С уважением,

Генеральный директор Н.И.Кудин

Информационные материалы к общему собранию

многоквартирного жилого дома на 2011 г.

Согласно решения прошлогоднего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме проводится очередное собрание в форме заочного голосования.

Вашему вниманию предлагается отчет управляющей организации и повестка дня очередного собрания с необходимыми пояснениями.

Порядок проведения и документы собрания соответствуют Жилищному Кодексу РФ и методическим рекомендациям по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными Распоряжением Департамента жилищной политики и жилого фонда г. Москвы № 323 от 23.08.2005 г.

Повестка дня состоит из восьми пунктов, а именно:

- 1. Утверждение состава счетной комиссии.**
- 2. Утверждение размера оплаты за содержание и ремонт общего имущества и тарифа на содержание дополнительных служб эксплуатации на 2011 г.**
- 3. Утверждение срока проведения работ по капитальному ремонту кровли дома.**
- 4. Утверждение эскиза для оформления фасада ЦТП.**
- 5. Определение порядка оплаты оформления фасада ЦТП.**
- 6. Утверждение расходов на охрану и видеонаблюдение на 2011 год.**
- 7. Определение порядка проведения следующего очередного ежегодного собрания.**
- 8. Утверждение места хранения заочных решений собственников, а также лица, ответственного за хранение.**

9. Определение порядка и места размещения решения, принятого общим собранием.

Свое отношение к каждому из вопросов повестки дня собрания Вы должны выразить письменно, заполнив имеющийся у собственника бланк Решения. Обращаем Ваше внимание на то, что бланк Решения является именным документом и должен быть получен, подписан и сдан под роспись только указанным в бланке собственником, либо уполномоченным лицом на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст.185 ГК РФ.

Пояснения по вопросам повестки собрания.

Первый вопрос: В счетную комиссию предлагается три человека – двое из них собственники квартир: Кузнецова Наталья Владимировна кв. 104, Унижаев Андрей Игоревич кв. 83 и представитель юридического лица ООО «СЕТИКО-ИНВЕСТ» собственника нежилых помещений – Тарабантова Любовь Ивановна. Председателем счетной комиссии предлагается избрать Унижаева А.И.

Второй вопрос: По этому вопросу предлагается сохранить принятый в прошлые годы принцип оплаты расходов по содержанию и техническому ремонту общего имущества многоквартирного дома по ставкам, установленным Правительством г. Москвы. Как и в прошлом году для компенсации расходов по дому, превышающих уровень субсидий, сохраняется «Тариф на содержание дополнительных служб эксплуатации», который в предыдущие годы назывался «Управлением». Этот тариф изменился по сравнению с прошлым годом из-за увеличения стоимости услуг подрядных организаций, осуществляющими техническое обслуживание, индивидуальной системы телеконтроля АСКУД 248, обеспечение работы собственного расчетно-кассового центра, своей диспетчерской службы и собственного ЦТП.

Новые значения тарифов приведены в таблице.

Категория граждан	1-й этаж		2-й этаж и выше		«Тариф на содержание дополнительных служб эксплуатации»
	Соц. норма	Излишки	Соц. норма	Излишки	
Собственники жилого помещения, имеющие единственное жилье и зарегистрированные в нем	9,41 руб. за кв.м.	20,37 руб. за кв.м.	10,80 руб. за кв.м.	22,92 руб. за кв.м.	6,59 руб. за кв.м
Собственники жилого помещения, имеющие более одного жилого помещения или не зарегистрированные в нем		20,37 руб. за кв.м		22,92 руб. за кв.м	

Третий вопрос: Наш дом, введенный в эксплуатацию в 2001 году, нуждается в работах по восстановительному и капитальному ремонту общего имущества. Для этого в 2009 г. Решением общего собрания утвержден, а в 2010 г. начал наполняться фонд капитального ремонта. Часть денежных средств фонда предлагалось направить на ремонт кровли дома.

Это дело очевидное и не нуждается в пояснениях. Смета ремонтных работ кровли на сумму 279 610 руб. 22 коп. утверждена Решением общего собрания в 2010 г., осталось утвердить сроки проведения ремонтных работ. Предлагается произвести вышеуказанные работы с 01 мая по 30 сентября 2011 г.

Четвертый вопрос: Вашему вниманию предлагается на утверждение один из трех вариантов эскиза оформления фасада центрального теплового пункта (ЦТП), которые представлены Вашему вниманию в холле Дирекции.

Пятый вопрос: Предлагается определить порядок оплаты работ по оформлению фасада ЦТП одного из трех вариантов:

1-й вариант – ежемесячное начисление в сумме 50 коп. с квадратного метра с рассрочкой на 2 года;

2-й вариант – ежемесячное начисление в сумме 1 руб. с квадратного метра с рассрочкой на 1 год;

3-й вариант – ежемесячное начисление в сумме 2 руб. с квадратного метра с рассрочкой на 6 месяцев.

Сметная стоимость будет сформирована после утверждения общим собранием одного из вариантов эскиза и вывешена на информационном стенде, примерная стоимость работ с материалом от 220 000 рублей до 250 000 рублей.

Шестой вопрос: Оплата за охрану и видеонаблюдение в этом году, по сравнению с предыдущими 2009, 2010 годами, увеличивается на 75 коп. с квадратного метра жилой площади и составляет 6 руб. 49 коп. (в связи с увеличением стоимости услуг).

С седьмого по девятый вопросы: Вопросы этих пунктов повестки дня носят технический характер и, как нам представляется, не нуждаются в особых комментариях.

Инициативная группа предлагает всем собственникам помещений принять активное участие в собрании.

Принятые Вами решения Вы можете передать члену инициативной группы Тарабантовой Любови Ивановне в Дирекцию ООО «СЕТИКО» в часы работы:

понедельник, среда – с 9-00 до 20-00,

вторник, четверг – с 9-00 до 18-00,

пятница – с 9-00 до 13-00.

Заполненные Решения принимаются до 18-00 часов 31 мая 2011 г.

С уважением,

члены инициативной группы

1. Унижаев А.И. кв. 83

2. Горшков Е.А. кв. 16

3. Кузнецова Н.В. кв. 104

4. Тарабантова Л.И. (представитель нежилых помещений по доверенности)

5. Кубатаев М.Г. кв. 241