

Доклад директора ООО УК «Янтарь» о проделанной работе за отчетный период 2015 года

Освещая **вопрос п.1) повестки собрания** считаю необходимым, уважаемые участники собрания, начать с основных финансово – экономических показателей за прошедший отчетный 2015 годовой период .

Всего за отчетный годовой период была собрана денежная сумма 5 681 890 руб. 39 коп.

В состав указанной суммы вошла оплата за коммунальные услуги (электроэнергия, отопление, холодное водоснабжение, канализация) в размере 2 357 988 руб. 50 коп. – которая была полностью оплачена.

Отсюда следует, что на сегодняшний день задолженности перед поставщиками коммунальных услуг не имеется.

242 000 руб. денежные средства целевого сбора владельцев парковочных мест полуподземной автостоянки (потраченные на установку въездных секционных ворот и видеонаблюдения, установка двух наружных металлических дверей и закупка брелков на замки).

Оставшаяся сумма 3 081 902 руб. была начислена (согласно сметы Приложение №4 к договору управления многоквартирным домом) за содержание жилья, текущий ремонт и управление домом по утвержденным расценкам и тарифам.

При этом следует особо отметить, что у отдельных недобросовестных собственников нашего дома, за прошлый год до сих пор имеется не погашенная задолженность по оплате жилья в общей сумме 442 071 руб.35 коп.

В настоящее время с данными должниками ведется работа, а также предпринимаются претензионные и судебные меры по взысканию с них указанной суммы.

Хочу обратить Ваше внимание, что экономия по выполненным работам Управляющей компании за отчетный годовой период составила 225 454 руб. 85 коп., а также было получено 40 915 руб. от сдачи в аренду общего имущества дома.

Указанные средства были потрачены с согласия Совета дома на следующие цели :
- приобретены 4 видеорекамеры (включая стоимость монтажа) для установки в холле 1-го подъезда, на придомовой территории и над площадкой перед парадным входом в дом ;

- приобретен металлический лист АМГ2НР «Квинтет» для устройства полов в грузовом и пассажирском лифтах ;

- согласование и изготовление проектной документации, изготовление и монтаж рекламной конструкции (включая стоимость материалов).

Все подтверждающие документы о произведенных вышеуказанных расходах имеются.

Следует также отметить, что за 2015 год были приняты и рассмотрены 87 письменных заявок, обращений собственников дома по самым различным вопросам связанных с содержанием жилья и общего имущества, сантехническими и электромонтажными работами.

Кроме того, на протяжении всего отчетного 2015 года Управляющей компанией в рамках исполнения договора управления многоквартирным домом были выполнены работы касающиеся текущего ремонта, благоустройства территории, замены и ремонта сантехнического оборудования, обслуживания и ремонт электротехнического и лифтового оборудования.

По указанным видам выполненных работ и оказанных услуг было составлено 48 актов подтверждающих весь общий объем их исполнения.

Большая помощь в решении возникающих вопросах и проблемах в отчетном периоде за 2015 год была оказана Управляющей компании со стороны прежнего состава Совета дома.

Все величины и цифры по основным показателям исполнения ООО УК «Янтарь» договора управления МКД в отчетном периоде систематизированы в единой таблице.

Отчет об исполнении договора управления ООО "УК "Янтарь" за 2015 год

Показатели	план	факт	Разница (- экономия/+перерасход)
Начислено всего за текущий ремонт и обслуживание МКД	3 081 902,00	3 081 902,00	0,00
Начислено за содержание жилья	2 848 246,00	2 848 246,00	0,00
Начислено за текущий ремонт	67 950,00	67 950,00	0,00
Начислено за управление	165 705,89	165 705,89	0,00
Получено денежных средств	3 081 902,00	2 643 469,54	-438 432,46
Расходы по видам работ			0,00
Работы по содержанию помещений, входящих в состав имущества в многоквартирном доме	1 914 423,00	2 070 832,50	156 409,50
Работы по управлению в многоквартирном доме	82 783,00	106 205,87	23 422,87
Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции	80 000,00	39 000,00	-41 000,00
Работы по содержанию лифтов	134 900,00	89 500,00	-45 400,00
Работы по озеленению с элементами благоустройства, вывоз снега	48 000,00	35 500,00	-12 500,00
Работы по обеспечиванию требований пожарной безопасности	82 000,00	0,00	-82 000,00
Работы и услуги по содержанию конструктивных элементов и внутридомовых систем	236 000,00	193 550,30	-42 449,70
Работы по текущему ремонту	67 950,00	117 312,37	49 362,37
Вывоз ТБО	252 000,00	38 700,00	-213 300,00
Обеспечение устранения аварий	12 000,00	0,00	-12 000,00
Проведение дератизации	6 000,00	0,00	-6 000,00
ИТОГО по видам работ	2 916 056,00	2 690 601,04	-225 454,96
рентабельность	165 846,00	165 846,00	0,00
всего расходом с учетом рентабельности УК	3 081 902,00	2 856 447,04	-225 454,96
экономия по выполненным работам за год		225 454,85	225 454,85
получено средств от использования общего имущества		40 915,00	40 915,00
задолженность жильцов за содержание и текущий ремонт на 31.12.2015		442071,35	

По вопросу п. 2) и п. 7) повестки собрания назначенного на 17.05.2016 г. сообщаем, что необходимость изменения границ земельного участка была выявлена при подготовке документов для оформления земли в собственность т.к. согласно проектной документации граница межевания с соседней придомовой территорией проходит почти вплотную по фасаду здания и дальше прямо по клумбе прилегающей к пандусу МКД.

В случае, если по такой границе будет установлен забор (например нами или еще хуже собственниками соседних домов), то мы будем лишены возможности пользоваться участком тротуаром прилегающего подъезду нашего дома, а также станет невозможно припарковать автомашину.

Необходимость установки металлического забора и въездных ворот в новых границах даст возможность полностью очистить нашу придомовую территорию и детскую площадку от чужих автомашин (которые в настоящее время паркуются где захотят), а также от маргинальных и антисоциальных элементов которые ищут удобные места для распития спиртных напитков.

Изменение границ земельного участка на котором расположен МКД никак не скажется на стоимости обслуживания дома.

Более того, стоимость услуг (работ) по заказу (изготовлению) проекта межевания необходимого для изменения границ земельного участка на котором расположен МКД и постановки на кадастровый учет в размере 220 000 руб. уже входит в установленный тариф 37,05 руб. по содержанию дома и поэтому никаких дополнительных сборов с собственников (жильцов) дома производиться не будет.

Существует также и экономическая целесообразность в оформлении земельного участка в собственность в новых границах.

Земельный участок на котором построен жилой дом по ул. им. Лейтенанта Орлова С.В.,8 был предоставлен администрацией гор. Хабаровска застройщику на срок строительства в аренду и по закону данный участок считается муниципальной землей т.к. при смене собственника на здание построенное на арендованной земле новому собственнику переходят права аренды существовавшие ранее в том же объеме (см. п.2 ст. 271 ГК РФ).

Исходя из этого существует большая вероятность того, что мэрия в дальнейшем может потребовать от собственников МКД ежемесячную арендную плату по городским расценкам установленным для центра гор. Хабаровска и это будет намного дороже для собственников – по сравнению с размером налога на землю уплачиваемого один раз в год.

Более того, в настоящее время мэрия имеет полное право распоряжаться указанным земельным участком по своему усмотрению и разместить на нем, например ларек, электроподстанцию, платный туалет, киоск и т.д.

Но после государственной регистрации собственности на земельный участок в новых границах расширяться и возможности для развития инфраструктуры всей придомовой территории. Со схемой существующих границ МКД и планируемых изменений в новых границах земельного участка, расчетом сметной стоимости изготовления и установки металлического забора с въездными воротами, техническими характеристиками забора, а также калитки и въездных ворот Вы можете ознакомиться в служебном помещении ООО УК «Янтарь» по ул. Им. Лейтенанта Орлова С.В. дом №8 офис 1 (в рабочие дни с 09 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин.).

По вопросу п. 3) повестки собрания «Стоимость услуг и работ предоставляемых Управляющей компанией на период июль 2016 г. по июнь 2017 г.» по смете согласно Приложения №4 к Договору управления многоквартирным домом» хочу сообщить, что тариф в размере 37 руб.05 коп. (за содержание жилья, текущий ремонт и управление МКД) остался прежним.

Необходимость включения **вопроса в п. 4) повестки собрания** заключается в том, что на самом деле сбор денежных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов никто не отменял.

Согласно ст.170 Жилищного кодекса РФ

5. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных ч.1 ст.172 настоящего Кодекса.

5.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Следовательно, если собственники не примут решения начать самим указанный сбор на данные цели в размере 3 руб.00 коп. с 1 кв.м. с 01.10.2016 г. и формирования фонда на специальном счете, то региональные власти взыщут данный сбор в принудительном порядке, но уже в сумме 5,81 руб. с 1 кв.м. с учетом задолженности за прошлый период.

По вопросу п. 8) повестки собрания хочу разъяснить, что смета расходов на изготовление и установку металлического забора с въездными воротами общей стоимостью 771 000 руб. обусловлена не только разумной ценой, но и гарантией качества изготовителя с дальнейшим обслуживанием.

Размер взноса (сбора) в сумме 99 руб.17 коп. с 1 кв.м. площади помещения принадлежащего собственникам будет собираться в течении 6 месяцев в равных пропорциях, чтобы не было накладно.

В указанную стоимость 771 000 руб. входит сам металлический забор по всему периметру, калитка для пешеходов, въездные ворота для автомашин с автоматикой и домофоном (включая стоимость материалов, работ по изготовлению и установке).

В соответствии с примерным расчетом, размер ежемесячного сбора для собственника квартиры общей площадью 45,5 кв.м будет составлять 752 руб.04 коп.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД составляет 7775,2 кв.м ;
 $771\ 000 : 7775,2 = 99$ руб.17 коп. размер сбора с 1 кв.м ;
 $45,5 \times 99,17 = 4\ 512$ руб. 24 коп. является общей суммой сбора с указанной квартиры;
Полученная общая сумма сбора делиться пропорционально на шесть месяцев, тогда
 $4\ 512,24 : 6 = 752$ руб.04 коп. – ежемесячная сумма сбора с квартиры
(за период с июля по декабрь 2016 года).

С уважением,

Директор ООО «УК «Янтарь» Борзенко С.В.

17 мая 2016 года