**г. Раменское, ул. Дергаевская, 14**

**Технические характеристики дома:**

**Год постройки – 2011               Количество этажей – 15**

**Количество лифтов -2          Количество квартир – 90**

**Общая площадь дома – 6025,5 м2**

**Отчет за 2015г.**

**Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации за 2015г.:**

         В результате финансово-хозяйственной деятельности УО производила начисления за коммунальные услуги  по общедомовым приборам учета согласно, Постановлению Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид услуг | Задолж-ть | Начислено | Оплата | Зад-ть собственников перед УО на 31.12.2015 | Задолженность собственников перед УО  за 2015г. на 31.03.2016 | Зад-ть УО перед РСО на 31.12.2015 | Задолжен-ность УО перед РСО за 2015г. на 31.03.2016г |
| на 01.01.15 |
| Водоотведение | 40126,26 | 272890,39 | 274724,73 | 38291,92 | 7181,42 | 19244,75 | погашена |
| Горячее водоснабжение | 98227,49 | 565340,41 | 600823,72 | 62744,18 | 11767,29 | 31533,97 | погашена |
| Отопление | 397299,44 | 1566980,95 | 1611310,72 | 352969,67 | 66197,34 | 177395,50 | погашена |
| Содержание и ремонт | 550743,96 | 2519864,10 | 2593259,21 | 477348,85 | 89523,91 |  | погашена |
| Холодное водоснабжение | 20025,87 | 144918,22 | 144317,95 | 20626,14 | 3868,31 | 10366,29 | погашена |
| Электроснабжение | 18142,15 | 73507,05 | 80453,37 | 11195,83 | 2099,71 | 5626,80 | погашена |
|  | 1124565,17 | 5143501,12 | 5304889,7 | 963176,59 | 180637,99 | 244167,30 |  |

    Общая задолженность Собственников по оплате потребленных ресурсов на 31.12.2015-963 176,59 руб. Задолженность УО перед РСО на 31.12.2015 г. – 244 167,30 руб.

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме 180 637,99 руб. за 2015 год по состоянию на 31.03.16 г, во избежание отключения собственников от поставляемых ресурсов, УО была вынуждена полностью погасить задолженность за прошлые периоды перед поставщиками коммунальных услуг за счет привлечения заемных средств.

Обращаем  внимание, что Законодательством РФ оплата коммунальных платежей предусмотрена до 10 числа месяца, следующего за предшествующим. Фактически, до 10 числа оплачивают коммунальные услуги только 25 % лицевых счетов (собственников). Несмотря на то, что данный показатель на 4% выше показателя за 2014 год (21%), он является низким значением, препятствующим нормальному обороту ресурсов Управляющей организации. Но только при своевременной оплате коммунальных услуг собственниками, УО гарантирует выполнение работ качественно и в срок

**Расходы на содержание и ремонт в 2015г.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Планово** | **Фактически** | **Разница** | **комментарий** |
| **По тарифу начислено** | 2688396,90 | 2519864,10 | -168532,80 | за счет размера тарифа на содержание и ремонт общего имущества МКД |
| **Всего израсходовано** | 2604171,24 | 2513776,45 | -90394,80 | За счет мероприятий по оптимизации затрат |
| **Лифты** | 291273,15 | 246121,87 | -45151,28 |  |
| **Мусор** | 373046,73 | 336712,50 | -36334,23 |  |
| **Обслуживание пожарной сигнализации** | 207690,42 | 197999,99 | -9690,43 |  |
| **Обслуживание системы Аскуэ** | 74536,98 | 37099,20 | -37437,78 |  |
| **Содержание жилого помещения, в т.ч.** | 987153,67 | 993029,49 | 5875,82 |  |
| Содержание мест общего пользования |  | 204000,00 |  |   |
| Содержание придомовой территории |  | 419612,68 |  |   |
| Содержание внутридомового инженерного оборудования |  | 199139,61 |  |   |
| Содержание конструктивных элементов жилого здания |  | 80543,36 |  |   |
| Содержание аварийно-диспетчерской службы |  | 89733,84 |  |   |
| **Работа с населением** | 114338,30 | 123485,36 | 9147,06 |  |
| **Паспортный стол** | 28946,40 | 30393,72 | 1447,32 |  |
| **Управленческие  расходы** | 325313,40 | 312300,86 | -13012,54 |  |
| **Расчетный отдел** | 151968,60 | 174763,89 | 22795,29 |  |
| **Текущий ремонт** | 43419,60 | 55211,88 | 11792,28 |  |
| **Аварийно-восстановительные работы** | 6483,99 | 6657,67 | 173,68 |  |

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД в 2015 году составил 2 519 864,10руб., что ниже запланированного на 168532,80руб. Это связано с тем, что тариф, рассчитанный с учетом калькуляции затрат в размере 38,30 руб/кв.м планировался с 01.07.2015, а применялся с 01.10.2015 в соответствии с протоколом общего собрания собственников. Затраты на содержание и ремонт составили 2513776,45руб. Рентабельность в 2015 году составила 0,24%, что ниже запланированной на 2,98%.

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 148 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в приквартирных холлах - 85,  отсутствие электроэнергии – 3,  слабый напор воды - 6,   опломбировка счетчиков-1 , протечка трубы - 3,  устранение завоздушки в системе - 1, отсутствие тока в розетках -1,засоров канализации-4,  ремонт переходных дверей -26.

Все заявления рассмотрены,  заявки выполнены.

За отчетный период от жильцов дома поступило 8 письменных обращений. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 15 консультаций. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, необходимости их оплаты, согласования перепланировок помещений, возможности замены приборов отопления, установки индивидуальных приборов учета воды и ввода их в эксплуатацию.

В целях своевременной оплаты коммунальных услуг, а также услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома  проводилось досудебное урегулирование :

-систематический обзвон должников, вынесение устных предупреждений ;

-официальное уведомление собственников имеющих задолженность за период более 2-х месяцев, разосланы письма с уведомлением – 6 шт;

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2015 г. УО передано в суд 2 (два) исковых заявлений. Иски погашены частично.

**Сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и количестве случаев снижения платы за нарушения качества услуг:**

По содержанию и ремонту общего имущества дома – 0.

По коммунальным услугам – в кол-ве 2.

Произведен перерасчет начислений на ОДН по услугам «горячее водоснабжение», «холодное водоснабжение»

**Для поддержания в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома производились работы и услуги с привлечением сторонних организаций:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование услуг (работ) | Ед. изм. | Объемы выполненных работ | Периодичность по Законодательству | Наименование организации |
| 1 | ***Техническое обслуживание и содержание лифтов*** |   |   |   |   |
|   | Содержание лифтов |   | по договору | 7 дней в неделю | ООО «МиТОЛ» |
|   | Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах | раз | 1 | раз в год | ЭО "Подмосковье" |
|   | Диспетчерский контроль лифтов |   | Выполнено | круглосуточно | ООО «МиТОЛ» |
|   | Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта | раз | 1 | раз в год | ООО "Росгосстрах" |
| 2 | ***Вывоз мусора*** | м3 | 865 | по графику | ООО "РБС-Утилизация" |
| 3 | ***Содержание пожарной сигнализации*** |   |   |   |   |
|   | Обслуживание системы пожарной сигнализации |   | Выполнено | в соответствии с договором | ООО "ВиВиАй Строй" |
|   | осмотр системы пожарной сигнализации | раз в неделю | 5 | 5 дней в неделю | ООО "ВиВиАй Строй" |
|  | Аварийное обслуживание при срабатывании пожарной сигнализации |  |  | По мере необходимости | ООО "ВиВиАй Строй" |
| 4 | ***Система АСКУЭ*** |   |   |   |   |
|   | Обслуживание системы АСКУЭ |   | по договору |   | ИП Заболотин |
|   | Снятие показаний ИПУ | раз | 12 | 1 раз в мес | ИП Заболотин |
|   | ***Содержание и текущий ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования*** |   |   |   |   |
|   | Замена перегоревших ламп | шт. | 48 |   |  |
|  | Замена дверей на переходных балконах | шт | 13 |  |  |
|  | Монтаж водосточной системы  |  |  |  |  |
|   | ***Аварийно-восстановительные работы*** |   |   |   |   |
|  | Прочистка канализационной магистрали спецтехникой | раз | 2 |   | ООО "Селена" |
|  | ***Работа с населением***Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление) |  |  | По мере необходимости | ООО «Веб решения», ООО «Атлант-Право» |

**Перечень  работ, выполненных  штатными работниками УО**

**ООО «МОИС Эксплуатация» в 2015 году.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | *Наименование услуг (работ)* | Ед. изм. | Объемы выполненных работ | Периодичность по Законодательству |
| 1 | *Содержание мест общего пользования* |   |   |   |
|   | *Дезинфекция мест общего пользования* |   | 1 | 1 раз в неделю при мытье полов |
|   | Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей и кабин лифтов | Раз в неделю | 5 | 5 раз в неделю |
|   | Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | Раз в неделю | 5 | 1 раз в неделю |
|   | Влажная уборка 1 этажа и кабин лифтов | Раз в неделю | 5 | 1 раз в неделю |
|   | Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа | Раз в неделю | 1 | 1 раз в неделю |
|   | Уборка подвального помещения | раз | 2 | 2 раза в год |
|   | Восстановление (обновление)маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла | раз | 1 | По мере необходимости |
| 2 | *Содержание придомовой территории* |   |   |   |
|   | Уборка придомовой территории (содержание) | Раз в неделю | 5 | 5 дней в неделю |
|   | Дератизация, содержание мусороприемных бочек | раз | 7 | 7 дней в неделю |
|   | Мелкий ремонт и окраска малых форм | раз | 1 | Весна, лето |
|   | Выкашивание и полив газонов | раз | 6 | По мере необходимости |
|   | Противогололедная обработка придомовой территории |  |  По мере необходимости | По мере необходимости |
|   | Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место. | Раз в неделю | 5 | 1 раз в двое суток |
|   | Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место | Раз а неделю | 5 | 1 раз в 2 недели |
|   | Уборка газонов от случайного мусора | Раз в неделю | 5 | 4 раза в неделю |
|   | Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место. | Раз в сутки | 1 | 1 раз в сутки |
|   | Подметание свежевыпавшего снега. Сдвигание свежевыпавшего снега движком в валы или кучи. |   | согласно договора | 1 раз в трое суток |
|   | Ликвидация наледи.  Скалывание наледи толщиной до 2 см. Сгребание скола в валы или кучи. |  | В дни гололеда | В дни гололеда |
| 3 | *Содержание и текущий ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования* |   |   |   |
|   | Осмотр и очистка деталей, замена прокладок, неисправных датчиков (расхода, перепада давления), прочистка и ремонт фильтров грубой очистки. Устранение выявленных дефектов. Частичная замена отдельных участков труб и арматуры, сопел элеватора. Очистка трубопровода от масляных отложений. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно-технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов. | раз | 2 | 2 раза в год |
|   | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования. Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок. | раз | 2 | 2  раза в год |
|   | Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов и запорной арматуры. | раз | 2 | 2  раза в год |
|   | Проверка состояния  вентилей, задвижек, запорной арматуры расширительных баков на чердаке. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок,подставок для магистрального трубопровода на чердаке, теплоизоляции. | раз | 2 | 2  раза в год |
|   | Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб. | раз | 12 | 12 раз в год |
|   | Проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений). Установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика | раз | 4 | 4 раза в год |
|   | Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока). | раз | 2 | 2 раза в год |
|  | Осмотр продухов, расчистка трещин или отбитых мест на продухах. Промывка расчищенных мест. Заделка ремонтируемых мест растворов с затиркой. Окраска площади ремонтируемой поверхности. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Плановый осмотр ВРУ | раз | 12 |   |
|  | Замена эл. патрона с лампочкой | шт. | 12 |  |
|  | Уплотнение сгонов | шт | 2 |  |
|   | Ревизия эл. щитов | раз | 12 |   |
|   | Опрессовка систем отопления | раз | 1 |   |
|   | Пуск отопления | раз | 1 |   |
|   | Протяжка контактов в этажном электрощитке | шт | 14 |   |
|   | Замена и ремонт отдельных участков электропроводки | п/м | 3 |   |
|   | Снятие показаний электросчетчика ( при отключении собственниками) | раз | 2 |   |
|   | Снятие показаний общедомовых приборов учета | раз | 12 | по мере необходимости |
|   | Замена выключателя | шт | 1 |   |
|   | Осмотр вентканалов | раз | 2 |   |
|   | Ревизия теплового узла | раз | 2 |   |
|   | Ревизия задвижек отопления | шт | 1 |   |
|   | Ревизия задвижек на узле управления | раз | 2 |   |
|   | Ревизия запорной арматуры кранов | раз | 3 |   |
|   | Осмотр инженерного оборудования жилого дома | Раз в неделю |  5 | В течении рабочей недели |
|  | Осмотр вентиляционной системы | раз | 2 | По мере необходимости |
| 4 | *Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилого здания* |  |  |  |
|   | Осмотр территории вокруг здания, цоколя и подвала с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Осмотр стен, перегородок, фасадов. Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами. Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.  | раз | 1 | 1 раз в год |
|   |  Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях и условий и состояния кладки в домах с бетонными и железобетонными и каменными фундаментами. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Выявление состояния и повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивание отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней. | раз | 1 | 1 раз в год |
|   | Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость  состояние всех элементов кровли и водостоков | раз | 6 | 6 раз в год |
|   |  Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного над крышей. Проверка молниезащитныхустройств расположенных на крыше | раз | 6 | 6 раз в год |
|   | Выявление деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях, состояния антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, состояния креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, состояния слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках | раз | 6 | 6 раз в год |
|   | Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи. Проверка состояния водоотводящих устройств. | раз | 6 | 6 раз в год |
|   | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции: |   |   |   |
|   | Проверка исправности канализационных вытяжек. Прочистка засоренных вентиляционных каналов: Снятие вентиляционной решетки. Удаление засорения в пределах доступности с проверкой каналов. Установка вентиляционной решетки на прежнее место.  | раз | 6 | 1 раз в год |
|   | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания | раз | 3 | По мере необходимости |
|  | Ремонт дверных петель на переходных лоджиях | шт. | 9 |   |
|  | Ремонт дверей | раз | 26 |   |
| 5 | *Аварийно-восстановительные работы* |   |   |   |
|   | Устранение течи трубопровода | мест | 3 |   |
|   | Восстановление электропитания на квартиру | раз | 2 |   |
|   | Отключение (включение) стояков ХВС,ГВС,ЦО после залива | шт. | 4 |   |
|   | Замена автомата выключателя | раз | 1 |   |
|   | Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ | раз | 2 |   |
|   | Прочистка трубопровода ГВС, ХВС тросом | шт. | 4 |   |
|   | Устранение засоров внутреннних канализационных трубопроводов | раз | 4 |   |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | раз | 5 | По мере необходимости |
|   | Восстановление освещения мест общего пользования | раз | 88 |   |
|   | Откачка грунтовых вод | дней | 12 | По мере необходимости |
| 6 | *Содержание паспортного стола* |   | ежемесячно | ежемесячно |
| 7 | *Содержание аварийно- диспетчерской службы* |   | круглосуточно | круглосуточно |
|  | Дежурство электриков АДС |  | ежедневно | ежедневно |
|  | Дежурство слесарей АД |  | ежедневно | ежедневно  |
|  | Дежурство диспетчера |  | ежедневно | ежедневно  |
| 8 | *Работа с населением* |   | По графику | По графику |
|   | заключение договоров, выдача справок |   |  |  |
|   | учет льготников, работа с неплательщиком |   |  |  |
|   | выдача тех. условий |   |  |  |
|   | согласование перепланировок |   |  |  |
|   | подготовка и проведение  собраний |   |  |  |
|   | подготовка ответов на письма, разъяснительная работа |   |  |  |