**п. Дубовая роща, ул. Октябрьская, 10**

**Технические характеристики дома:**

**Год постройки – 2009                Количество этажей – 14**

**Количество лифтов -6          Количество квартир – 182**

**Общая площадь дома – 12019,30 м2**

**Отчет за 2015г.(заключительный на 30.11.2015)**

**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 (01.01.2015-30.11.2015) | Оплата | Зад-ть собственников перед УК на 31.12.2015 | Задолженность собственников перед УК  за 2015г. на 31.03.2016 | Задолжен-  ность УО перед РСО на 31.12.2015 | Задолженность УО перед РСО за 2015 г. на 31.03.2016 |
| на 01.01.2015 |
| Водоотведение | 181000,66 | 615307,95 | 536333,07 | 259975,54 | 252013,63 | 145288,37 | погашена |
| Горячее водоснабжение | 400890,57 | 1368646,28 | 1176111,65 | 593425,20 | 575251,20 | 331638,05 | погашена |
| Отопление | 734539,45 | 1899127,13 | 2016400,01 | 617266,57 | 598362,41 | 344961,89 | погашена |
| Содержание и ремонт | 2350903,54 | 4759642,80 | 4617207,40 | 2493338,94 | 2416978,95 |  |  |
| Холодное водоснабжение | 91495,50 | 323943,20 | 279693,05 | 135745,65 | 131588,36 | 75862,00 | погашена |
| Электроснабжение | 396382,86 | 1485200,48 | 1399154,88 | 482428,46 | 467653,80 | 269607,07 | погашена |
|  | 3150762,39 | 9973710,76 | 8969260,57 | 4582180,36 | 4441848,35 | 2560769,82 |  |

    Общая задолженность Собственников по оплате потребленных ресурсов на 31.12.2015 – 4 582 180,36 руб. Задолженность УО перед РСО на 31.12.2015 г. – 2 560 769,82 руб.

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме 4 441 848,35 руб. за 2015 год по состоянию на 31.03.15 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 оплачивали коммунальные услуги только 4 % лицевых счетов (собственников), что гораздо ниже показателей прошлого года.

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** | 4 898 883,50 | 4 759 642,80 | -139 240,70 | за счет размера тарифа на содержание и ремонт общего имущества МКД |
| **Всего израсходовано** | 4 777 284,23 | 4 723 579,09 | -53 705,14 | За счет мероприятий по оптимизации затрат |
| **Лифты** | 698 000,84 | 690 191,11 | -7 809,73 |  |
| **Мусор** | 340 000,34 | 343 000,00 | 2 999,66 |  |
| **Обслуживание пожарной сигнализации** | 625 100,58 | 625 160,00 | 59,42 |  |
| **Обслуживание системы Аскуэ** | 94 258,54 | 90 719,97 | -3 538,57 |  |
| **Содержание жилого помещения, в т.ч.** | 1 601 437,34 | 1 602 679,94 | 1 242,60 |  |
| Содержание мест общего пользования, в т.ч. |  | 259 600,00 |  |  |
| Содержание придомовой территории |  | 196 825,00 |  |  |
| Содержание внутридомового инженерного оборудования |  | 455 825,60 |  |  |
| Содержание конструктивных элементов жилого здания |  | 395 525,18 |  |  |
| Содержание аварийно-диспетчерской службы |  | 294 904,15 |  |  |
| **Работа с населением** | 219 938,54 | 223 413,57 | 3 475,03 |  |
| **Паспортный стол** | 58 892,50 | 50 553,32 | -8 339,18 |  |
| **Управленческие  расходы** | 718 062,11 | 652 000,40 | -66 061,71 |  |
| **Расчетный отдел** | 277 703,58 | 312 138,82 | 34 435,24 |  |
| **Текущий ремонт, в т.ч.** | 109 343,48 | 97 452,16 | -11 891,32 |  |
| Придомовая территория |  |  | 0,00 |  |
| Внутридомовое инженерное оборудование |  |  | 0,00 |  |
| Конструктивные элементы жилого здания |  | 97 452,16 |  |  |
| **Аварийно-восстановительные работы** | 34 546,38 | 36 269,80 | 1 723,42 |  |

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД в 2015 году составил 4 759 642,80руб., затраты на содержание и ремонт составили 4 723 579,09 руб. Рентабельность в 2015 году составила 0,76%, что ниже запланированного уровня на 4,24%. Данный факт связан с отсутствием решения собственников о тарифе на содержание и ремонт с 01.07.2015г. в соответствии с предложенной калькуляцией затрат УО.

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 112 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в приквартирных холлах - 22,  отсутствие электроэнергии – 3,  слабый напор воды - 2,   холодные батареи - 3, опломбировка счетчиков- 6 , течь стояков- 2, течь кранов - 2,   холодные полотенцесушители- 1, отсутствие тока в розетках -2, засоров канализации-4, ремонт дверного полотна, замена дверных ручек в холлах и на пожарных лестницах – 8.

В 2015 году специалистами ООО МОИС Эксплуатация были произведены контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 52% от общего количества квартир.

Все заявления рассмотрены,  заявки выполнены.

За отчетный период от жильцов дома поступило 125 письменных обращения. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 116 консультаций. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, необходимости их оплаты, согласования перепланировок помещений, возможности замены приборов отопления, перерасчет начислений за коммунальные услуги.

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 – 195 шт;

-официальное уведомление собственников имеющих задолженность за период более 2-х месяцев, отправлены телеграммы – 2 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

 В 2015 г. УО передано в суд 18 (восемнадцать) исковых заявлений на общую сумму долга 2 543 312 руб. Оплачено по результатам предсудебной работы – 863 547 рублей. Оплачено по решению суда 229 993 рубля. Остальные исполнительные листы находятся на исполнении у судебных приставов и в суде.

**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 – 0.

**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 | раз | 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 | круглосуточно | круглосуточно | круглосуточно | ООО «МиТОЛ» |
|  | Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта | раз | выполнено | раз в год | ООО "Росгосстрах" |
| 2 | ***Вывоз мусора*** | м3 | 686 | по графику | ООО "Озеленение" |
| 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 | по договору | по договору | ООО "ВиВиАй Строй" |
|  | Снятие показаний ИПУ | раз | 12 | 1 раз в мес | ООО "ВиВиАй Строй" |
|  | ***Содержание и текущий ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования*** |  |  |  |  |
|  | Замена перегоревших ламп, утилизация | шт. | 41 |  | ООО «Омега» |
|  | ***Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилого здания*** |  |  |  |  |
|  | Обследование внешней стороны фасада и установка маяков | м2 |  |  | ООО "Селена" |
|  | Герметизация нарушенных элементов фасада дома (работа капитального характера в полном объеме) |  |  |  | ИП Кулибаба |
|  | Ремонт антивандальной решетки, замена замков | шт | 18 |  | ООО "Селена" |
|  | Устройство перегородки между домами |  |  |  | ООО "Селена" |
|  | ***Работа с населением***  Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление) |  |  | По мере необходимости | ООО «Веб решения», ИП Сысоев А.С. 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 | раз в неделю | 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 | 5 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 в год | 1 | По мере необходимости |
|  | Установка пружин на межпереходные двери балконов, ремонт дверей | шт | 8 | По мере необходимости |
|  | Замена стекол на межпереходных дверях балкона | шт | 1 |  |
|  | Установка ручек на межпереходных дверях балкона | шт | 8 |  |
|  | Замена и дополнительная установка антискользящих реек | шт | 16 |  |
| 2 | **Содержание придомовой территории** |  |  |  |
|  | Уборка придомовой территории (содержание) | Раз в неделю | 5 | 5 раз в неделю |
|  | Дератизация, содержание площадки ТБО | раз | 6 | 6 раз в неделю |
|  | Противогололедная обработка придомовой территории |  | По мере необходимости | По мере необходимости |
|  | Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место. | Раз в неделю | 3 | 3 раза  в неделю |
|  | Уборка мусора с газонов. Транспортировка мусора в установленное место | раз в неделю | 5 | По мере необходимости |
|  | Уборка газонов от случайного мусора | раз | 5 | 4 раза в неделю |
|  | Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место. | раз | 2 | 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 |
|  | Перепрограммирование реле времени (плафоны во дворе) | раз | 8 | По мере необходимости |
|  | Осмотр крыши и уборка от мусора с ливневых воронок | раз | 2 | раз в год |
|  | Ремонт урн для мусора (сварка, покраска) | раз | 2 |  |
|  | Покраска дорожных бордюров | п.м. | 60 |  |
|  | Подсев травы на газонах | раз | 2 |  |
|  | Покраска малых форм (урны) | раз | 1 |  |
| **3** | **Содержание и текущий ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования** |  |  |  |
|  | 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 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 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 |  |
|  | Ревизия задвижек  в подвале | раз | 2 | 2 раз в год |
|  | Снятие показаний общедомовых приборов учета | раз | 34 | по мере необходимости |
|  | Снятие показаний электросчетчика квартиры | раз | 11 | 1 раз в мес |
|  | Обслуживание насоса для циркуляции воды на верхние этажи | раз | 11 | 1 раз в мес |
|  | Замена вентиля трубопроводов ХВС | шт | 1 |  |
|  | Замена эл. патрона с плафонов | шт. | 2 |  |
|  | Ревизия эл. щитовых | раз | 8 |  |
|  | Опрессовка систем отопления | раз | 1 |  |
|  | Пуск отопления | раз | 1 |  |
|  | Протяжка контактов в этажном электрощитке | шт | 48 |  |
|  | Замена выключателя или розетки | шт | 1 |  |
|  | Замена регулирующих клапанов | шт | 2 |  |
| **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 молниезащитных устройств расположенных на крыше | 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 |
|  | Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме | раз | 1 | 1 раз в год |
|  | 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. Определение работоспособности оборудования и элементов систем, отсутствия сверхдопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки. | раз | 1 | 1 раз в год |
|  | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания | раз | 2 | По мере необходимости |
|  | Ремонт дверных петель на переходных лоджиях | шт | 8 |  |
|  | Навеска замка | шт. | 1 |  |
|  | Ремонт подъездных дверей | раз | 2 |  |
|  | Установка металлических пластин на двери, вместо сломанных личинок | шт | 3 |  |
|  | Покраска запорной арматуры тепловых пунктов | раз | 1 |  |
|  | Покраска канализационных лежаков | раз | 1 |  |
|  | Замена запорной арматуры на водопроводе | шт | 1 |  |
| **5** | **Аварийно-восстановительные работы** |  |  |  |
|  | Обследование инженерного оборудования в квартире | раз | 12 |  |
|  | Устранение течи трубопровода | раз | 2 |  |
|  | Восстановление электропитания на квартиру | мест | 1 |  |
|  | Отключение (включение) стояков ХВС,ГВС,ЦО после залива | раз | 2 |  |
|  | Замена автоматического выключателя | шт. | 2 |  |
|  | Восстановление освещения мест общего пользования | раз | 4 |  |
|  | Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ | раз | 2 |  |
|  | Прочистка трубопровода ГВС, ХВС | раз | 1 |  |
|  | Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов тросом | раз | 6 |  |
|  | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | раз | 2 | По мере необходимости |
|  | Откачка грунтовых вод | дней | 1 | 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 неплательщиками |  |  |  |
|  | выдача тех. условий |  |  |  |
|  | согласование перепланировок |  |  |  |
|  | Помощь в подготовке собраний |  |  |  |
|  | подготовка ответов на письма, разъяснительная работа |  |  |  |