**п. Дубовая роща, ул. Октябрьская, 11**

**Технические характеристики дома:**

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

**Количество лифтов -6          Количество квартир – 181**

**Общая площадь дома – 12051,60 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 УК на 31.12.2015 | Задолженность собственников перед УК  за 2014г. на 31.03.2016 | Задолженность УО перед РСО на 31.12.2015 | Задолженность УО перед РСО за 2015 г. за 31.03.2016г. |
| на 01.01.15 |
| Водоотведение | 118224,37 | 639210,40 | 573167,25 | 184267,52 | 46066,88 | 97293,25 | погашена |
| Горячее водоснабжение | 259204,73 | 1324259,14 | 1190890,28 | 392573,59 | 98143,398 | 207278,86 | погашена |
| Отопление | 542660,63 | 2312603,93 | 2091166,80 | 764097,76 | 191024,44 | 403443,62 | погашена |
| Содержание и ремонт | 1068047,68 | 5039414,44 | 4480743,06 | 1626719,10 | 406679,77 |  |  |
| Холодное водоснабжение | 63680,69 | 354733,62 | 320123,13 | 98291,18 | 24572,795 | 51897,74 | погашена |
| Электроснабжение | 267301,16 | 1724329,95 | 1523118,62 | 468512,49 | 117128,12 | 140560,74 | погашена |
|   | 2247797,35 | 10817363,47 | 10747770,34 | 3534461,60 | 883615,4 | 900474,21 |  |

Общая задолженность Собственников по оплате потребленных ресурсов на 31.12.2015- 3 534 461,60 руб. Задолженность УО перед РСО на 31.12.2015 г. – 900 474,31 руб.

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме 883 615,4 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 35 % лицевых счетов (собственников). Несмотря на то, что данный показатель выше показателя за 2014 год (27%), 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** | 5 374 386,48 | 5039414,44 | -334 972,04 | За счет тарифа на содержание и ремонт |
| **Всего израсходовано** | 5 138 089,35 | 5 018 989,25 | -119 100,10 | За счет мероприятий по оптимизации затрат |
| **Лифты** | 761 455,46 | 747 242,84 | -14 212,63 |  |
| **Мусор** | 370 909,46 | 394 291,03 | 23 381,57 |  |
| **Обслуживание пожарной сигнализации** | 681 927,91 | 660 000,01 | -21 927,90 |  |
| **Обслуживание системы Аскуэ** | 102 827,50 | 127 218,68 | 24 391,18 |  |
| **Содержание жилого помещения, в т.ч.** | 1 747 022,55 | 1 705 418,63 | -41 603,92 |  |
| Содержание мест общего пользования, в т.ч. | 238 842,38 | 283 200,00 | 44 357,62 |   |
| Содержание придомовой территории | 280 785,32 | 214 525,00 | -66 260,31 |   |
| Содержание внутридомового инженерного оборудования | 478 138,75 | 497 264,30 | 19 125,55 |   |
| Содержание конструктивных элементов жилого здания | 415 295,52 | 395 525,18 | -19 770,34 |   |
| Содержание аварийно-диспетчерской службы | 333 960,59 | 314 904,15 | -19 056,44 |   |
| **Работа с населением** | 239 932,95 | 243 723,89 | 3 790,94 |  |
| **Паспортный стол** | 64 246,36 | 55 149,08 | -9 097,29 |  |
| **Управленческие  расходы** | 771 076,18 | 684 715,64 | -86 360,53 |  |
| **Расчетный отдел** | 303 801,12 | 307 507,49 | 3 706,37 |  |
| **Текущий ремонт, в т.ч.** | 60 343,48 | 57 452,16 | -2 891,32 |   |
| Придомовая территория |  |  | 0,00 |   |
| Внутридомовое инженерное оборудование |  |  | 0,00 |   |
| Конструктивные элементы жилого здания | 60 343,48 | 57 452,16 | -2 891,32 |   |
| **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 5039414,44 руб., что ниже запланированного на 334972,04 руб. 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 5 018 989,25 руб. Рентабельность в 2015 году составила 0,4%, что меньше запланированной на 4,2%.

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 115 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в приквартирных холлах - 45,  не было напряжения в розетках – 1,  жалобы на недостаточно горячие батареи - 5,   холодный полотенцесушитель - 2, течь стояков- 5, слабый напор ГВС – 2, опломбировка счетчиков - 9, холодный полотенцесушитель - 3, отсутствие тока в розетках -1, засор канализации-2, ремонт дверей в местах общего пользования – 16, нашивка антигололедной резинки – 1.

В 2015 году специалистами ООО МОИС Эксплуатация были произведены контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 24% от общего количества квартир.

Все заявления рассмотрены,  заявки выполнены.

За отчетный период от жильцов дома поступило 14 письменных обращения. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 98 консультаций. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, необходимости их оплаты, согласования перепланировки помещения, консультации по замене приборов отопления, установки индивидуальных приборов учета воды и ввода их в эксплуатацию.

В 2015 году согласован проект на перепланировку, переустройство квартиры – 1.

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 – 27 шт;

-представление рассрочка на оплату задолженности – 7 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2015 г. УО передано в суд 1 (одно) исковое заявление на общую сумму долга 115188,4 руб.

**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 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 |   | 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 | 758 | по графику | ООО "Озеленение"/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 |   | ООО "ВиВиАй Строй"/ИП Заболотин |
|   | Снятие показаний ИПУ | раз | 12 | 1 раз в мес | ООО "ВиВиАй Строй"/ИП Заболотин |
|   | ***Содержание и текущий ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования*** |   |   |   |   |
|   | Замена перегоревших ламп, утилизация | шт. | 59 |   | ООО «Омега» |
|   | ***Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилого здания*** |   |   |   |   |
|   | Обследование внешней стороны фасада. Герметизация межпанельных стыков | м2 | 60 |   | ООО "Селена" |
|  | Устройство перегородки между домами |  |  |  | ООО "Селена" |
|  | Восстановление плитки в приквартирном холле | м2 | 2 |  |  |
|   | ***Аварийно-восстановительные работы*** |   |   |   |   |
|   | Прочистка канализационной магистрали спецтехникой | раз | 1 |   |  |
|   | ***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 | 5 | 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 |
|   | Установка пружин на межпереходные двери балконов | шт | 17 | По мере необходимости |
|   | Ремонт технических решёток | раз | 12 | Ежемесячно  |
|   | 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 | 5 | 5 дней в неделю |
|   | Дератизация, содержание площадки ТБО | раз | 6 | 6 дней в неделю |
|   | Очистка дорожек и тротуара  | раз | 1 | По мере необходимости |
|   | Выкашивание и полив газонов | мес | 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 с газонов. Транспортировка мусора в установленное место | раз в неделю | 5 | По мере необходимости |
|   | Уборка газонов от случайного мусора | раз в неделю | 5 | 4 раза в неделю |
|   | Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место. | раз в день | 2 | 1 раз в сутки |
|   | Подметание свежевыпавшего снега. Сдвигание свежевыпавшего снега движком в валы или кучи. | раз | 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, скамейки) | 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 | 32 | по мере необходимости |
|   | Снятие показаний электросчетчика квартиры | раз | 12 | 1 раз в мес |
|   | Замена вентиля трубопроводов ХВС | шт | 1 |   |
|   | Уплотнение сгонов | шт | 1 |   |
|   | Замена эл. патрона с плафонов | шт. | 4 |   |
|   | Ревизия эл. щитовых | раз | 12 |   |
|   | Опрессовка систем отопления | раз | 1 |   |
|   | Пуск отопления | раз | 1 |   |
|   | Протяжка контактов в этажном электрощитке | шт | 25 |   |
|   | Замена выключателя или розетки | 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 |
|   | Ремонт дверных петель на переходных лоджиях | шт | 6 |   |
|   | Установка металлических пластин на двери, вместо сломанных личинок | шт | 8 |   |
|   | 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 | 14 |   |
|   | Устранение течи трубопровода | раз | 8 |   |
|   | Восстановление электропитания на квартиру | мест | 2 |   |
|   | Отключение (включение) стояков ХВС,ГВС,ЦО после залива | раз | 6 |   |
|   | Замена автоматического выключателя | шт. | 2 |   |
|   | Восстановление освещения мест общего пользования | раз | 45 |   |
|   | Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ | раз | 2 |   |
|   | Прочистка трубопровода ГВС, ХВС | раз | 6 |   |
|   | Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов тросом | раз | 2 |   |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | раз | 4 | По мере необходимости |
|   | Откачка грунтовых вод | дней | 1 | По мере необходимости |
| **6** | **Содержание паспортного стола** |   |  | ежемесячно |
| **7** | **Содержание аварийно- диспетчерской службы** |   |   | 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 |   |   |   |
|   | Помощь в подготовке собраний |   |   |   |
|   | подготовка ответов на письма, разъяснительная работа |   |   |   |