**г. Раменское, ул. Приборостроителей, 1А**

**Технические характеристики дома:**

**Год постройки – 2012               Количество этажей – 17**

**Количество лифтов -18         Количество квартир – 605**

**Общая площадь дома – 41593,6 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-тьсобственников перед УО на 31.12.2015 | Задолженность собственников перед УО  за 2015г. на 31.03.2016 | Задолженность УК перед РСО на 31.12.2016 | Задолженность УК перед РСО за 2015 г. за 31.03.2016г |
| на 01.01.15 |
| Водоотведение | 201378,84 | 2270155,05 | 2184880,32 | 286653,57 | 51597,64 | 131287,34 | погашена |
| Горячее водоснабжение | 383354,97 | 4679606,08 | 4532405,02 | 530556,03 | 95500,08 | 242994,66 | погашена |
| Отопление | 1759771,15 | 7713371,54 | 7839739,27 | 1633403,42 | 294012,62 | 748098,766 | погашена |
| Содержание и ремонт | 2257659,29 | 17416638,98 | 17020642,55 | 2653655,72 | 477658,03 |  |  |
| Холодное водоснабжение | 114396,94 | 1245182,27 | 1204268,73 | 155310,48 | 27955,89 | 71132,20 | погашена |
| Электроснабжение | 544191,45 | 4832602,79 | 4655866,56 | 720927,68 | 129766,98 | 330184,88 | погашена |
| Итого | 5260752,64 | 38157556,70 | 37437802,45 | 5980506,90 | 1076491,24 | 1523697,84 |  |

    Общая задолженность Собственников по оплате потребленных ресурсов на 31.12.2015-5 980 506,90 руб. Задолженность УО перед РСО на 31.12.2015 г. – 1 523 697,84 руб.

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме 1 076 491,24 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 32 % лицевых счетов (собственников).

При своевременной оплате коммунальных услуг собственником, УО гарантирует выполнение работ качественно и в срок.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Планово** | **Фактически** | **Разница** | **комментарий** |
| **По тарифу начислено** | 18244268,76 | 17416638,98 | -827629,78 | за счет размера тарифа на содержание и ремонт общего имущества МКД |
| **Всего израсходовано** | 17127848,43 | 17107729,57 | -20118,86 | За счет мероприятий по оптимизации затрат |
| **Лифты** | 2419025,31 | 2424412,35 | 5387,04 |  |
| **Мусор** | 2255401,81 | 2250900,01 | -4501,80 |  |
| **Обслуживание пожарной сигнализации** | 1637242,18 | 1559999,98 | -77242,20 |  |
| **Обслуживание системы Аскуэ** | 281754,55 | 260883,84 | -20870,71 |  |
| **Содержание жилого помещения, в т.ч.** | 5170657,58 | 5465993,28 | 295335,70 |  |
| Содержание мест общего пользования, в т.ч. |  | 1198201,96 |  |  |
| Содержание придомовой территории |  | 1299176,78 |  |  |
| Содержание внутридомового инженерного оборудования |  | 1192243,39 |  |  |
| Содержание конструктивных элементов жилого здания |  | 1112064,19 |  |  |
| Содержание аварийно-диспетчерской службы |  | 664306,96 |  |  |
| **Работа с населением** | 882671,54 | 814552,39 | -68119,15 |  |
| **Паспортный стол** | 425663,68 | 312144,53 | -113519,15 |  |
| **Управленческие  расходы** | 2408789,66 | 2380189,14 | -28600,52 |  |
| **Расчетный отдел** | 1048234,32 | 1050814,32 | 2580,00 |  |
| **Текущий ремонт, в т.ч.** | 348458,25 | 342005,58 | -6452,67 |  |
| **Аварийно-восстановительные работы** | 249949,55 | 245834,15 | -4115,40 |  |

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД в 2015 году составил 17 416 638,98 руб., что ниже запланированного на -827629,78руб. Это связано с тем, что тариф, рассчитанный с учетом калькуляции затрат в размере 38,00 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 17107729,57 руб. Рентабельность в 2015 году составила 1,8%, что ниже запланированной на 4,72%.

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 286 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек внутриквартирных холлах - 25,  отсутствие электроэнергии –13,  жалобы на недостаточно теплые батареи - 14,   замер температуры воды- 2, опломбировка счетчиков- 5, течь стояков- 32, холодные полотенцесушители- 14, отсутствие тока в розетках -4, засор канализации-6, залив помещений соседями - 7,  установки доводчиков – 8, замена стекла – 1.

В 2015 году специалистами ООО МОИС Эксплуатация были произведены контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 35% от общего количества квартир.

Все заявления рассмотрены,  заявки выполнены.

За отчетный период от жильцов дома поступило 88 письменных обращения. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 235 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 2015 году согласован проект на перепланировку, переустройство квартиры – 6.

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 – 36шт ;

-предоставлена рассрочка на оплату задолженности – 2шт .

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2015 г. УО передано в суд 2 (два) исковых заявлений на общую сумму долга 116845,18 руб. Иски погашены частично, на сумму 32367 руб. Остальные исполнительные листы находятся на исполнении у судебных приставов.

**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 1.(Перерасчет объема горячего и холодного водоснабжения на общедомовые нужды)

**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 |  | 1 | круглосуточно | ООО «МиТОЛ» |
|  | Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта | раз | 1 | раз в год | ООО "Росгосстрах" |
| 2 | ***Вывоз мусора*** | м3 | 1064 | по графику | ООО "РБС-Утилизация" |
| 3 | ***Содержание пожарной сигнализации*** |  |  |  |  |
|  | Обслуживание системы пожарной сигнализации |  | по договору | в соответствии с договором | ООО "ВиВиАй Строй" |
|  | осмотр системы пожарной сигнализации | дней 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 придомовой территории*** |  |  |  |  |
|  | Очистка территории и вывоз снега в зимний период | мес | 5 | По мере необходимости | ООО "Селена" |
|  | ***Содержание и текущий ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования*** |  |  |  |  |
|  | Замена перегоревших ламп, утилизация | шт. | 48 |  | ООО «Омега» |
|  | ***Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилого здания*** |  |  |  |  |
|  | Установка дверей 3,4,5,6,7,8,9 подъезды | шт | 7 |  | ООО «Рамсталь» |
|  | Восстановление плитки в подъездах и на крыльце | кв.м | 6,8 |  | ООО "Селена" |
|  | ***Аварийно-восстановительные работы*** |  |  |  |  |
|  | ***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 | 3 | 1 раз в неделю при мытье полов |
|  | Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей и кабин лифтов | раз | 5 | 5 раз в неделю |
|  | Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | раз | 5 | 1 раз в неделю |
|  | Влажная уборка 1 этажа и кабин лифтов | раз | 5 | 1 раз в неделю |
|  | Влажная уборка во всех помещениях общего пользования  выше 1 этажа | раз | 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 двери | шт. | 34 | По мере необходимости |
|  | Ремонт  дверных запоров для выхода на крышу дома, на случай вандальных действий | шт | 6 |  |
| 2 | ***Содержание придомовой территории*** |  |  |  |
|  | Уборка придомовой территории (содержание) | раз | 5 | 5 дней в неделю |
|  | Дератизация, содержание площадки ТБО | раз | 6 | 6 дней в неделю |
|  | Выкашивание и полив газонов | мес | 4 | По мере необходимости |
|  | Противогололедная обработка придомовой территории | кг | 850 | По мере необходимости |
|  | Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место. | дней в неделю | 5 | 1 раз в двое суток |
|  | Прополка детской площадки | раз | 8 | По мере необходимости |
|  | Уборка мусора с газонов. Транспортировка мусора в установленное место | дней в неделю | 5 | 1 раз в 2 недели |
|  | Уборка газонов от случайного мусора | дней в неделю | 5 | 5 раз 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. | раз | согласно договора | 1 раз в трое суток |
|  | Ликвидация наледи.  Скалывание наледи толщиной**до 2 см**. Сгребание скола в валы или кучи. | раз | В дни гололеда | В дни гололеда |
|  | Перепрограммирование реле времени (плафоны во дворе) | раз | 8 | По мере необходимости |
|  | Зачистка крышек колодцев и нанесение антикоррозийного покрытия | шт | 26 | По мере необходимости |
|  | Очистка приямков от мусора | раз | 9 | По мере необходимости |
|  | Очистка ливневок от песка | раз | 7 | По мере необходимости |
|  | Ремонт урн для мусора (сварка, покраска) | шт | 7 |  |
|  | Покраска пандуса внешний двор | шт | 11 |  |
|  | Устройство и планировка газонов | раз | 1 |  |
|  | Замена напольной плитки перед подъездами | м2 | 6 |  |
|  | Заполнение песочницы | шт | 1 |  |
|  | Замена антискользящих реек | шт | 16 |  |
|  | Уборка и вывоз снега | раз | 10 | По мере необходимости |
| 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 водозапорнойарматуры (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 | 51 | по мере необходимости |
|  | Снятие показаний электросчетчика квартиры | раз | 12 | 1 раз в мес |
|  | Очистка от строительного мусора, промывка, сварка мусоропрововодов | раз | 9 |  |
|  | Замена вентиля трубопроводов ХВС | шт | 3 |  |
|  | Уплотнение сгонов | шт | 2 |  |
|  | Замена плафонов | шт. | 3 |  |
|  | Ревизия эл. щитов | раз | 12 |  |
|  | Опрессовка систем отопления | раз | 1 |  |
|  | Пуск отопления | раз | 1 |  |
|  | Протяжка контактов в этажном электрощитке | шт | 128 |  |
|  | Замена выключателя / розетки | шт | 2 |  |
|  | Замена перегоревших ламп, утилизация | шт. | 98 |  |
|  | Замена регулирующих клапанов | шт | 2 |  |
|  | Укрепление столбов ливневки | шт | 7 |  |
|  | Утепление сантехнической шахты | раз | 2 |  |
|  | Осмотр вентиляционной системы | раз | 6 | 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 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  и укрепление дверей | раз | 84 |  |
|  | Ремонт дверных петель на переходных лоджиях | шт | 20 |  |
|  | Навеска замка | шт. | 5 |  |
|  | Герметизация межпанельных стыков |  |  |  |
| 5 | ***Аварийно-восстановительные работы*** |  |  |  |
|  | Устранение течи трубопровода | раз | 12 |  |
|  | Отключение (включение) стояков ХВС,ГВС,ЦО после залива | раз | 32 |  |
|  | Замена автоматического выключателя | шт. | 2 |  |
|  | Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ | раз | 6 |  |
|  | Прочистка трубопровода ГВС, ХВС тросом | раз | 4 |  |
|  | Восстановление электропитания на квартиру | шт. | 6 |  |
|  | Устранение засоров внутреннних канализационных трубопроводов | раз | 14 |  |
|  | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | раз | 28 | По мере необходимости |
|  | Восстановление освещения мест общего пользования | раз | 10 | По мере необходимости |
|  | Откачка грунтовых вод | дней | 16 | По мере необходимости |
| 6 | ***Содержание паспортного стола*** |  | ежедневно | 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 |  |  |  |