

г. Раменское, ул. Дергаевская, д.14

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2011 Количество этажей – 15

Количество лифтов - 2 Количество квартир – 90

Общая площадь дома – 6 025,50 м²

Отчет за 2016г.

Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации за 2016г.:

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	Задолженность собственников перед УК на 01.01.16г.	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность собственников перед УК на 31.12.2016г.	Задолженность УО перед РСО на 31.12.2016	Задолженность УО перед РСО за 2016 г. за 31.03.2016г.
Водоотведение	38 291,92	279 301,50	266 209,94	51 383,48	29 128,24	погашена
Горячее водоснабжение	62 744,18	600 955,97	565 746,96	97 953,19	66 369,78	погашена
Отопление	352 969,67	1 774 010,00	1 700 932,38	426 047,29	284 746,60	погашена
Содержание жилого помещения	477 348,85	2 803 665,15	2 780 053,21	500 960,79		
Холодное водоснабжение	20 626,14	143 232,73	138 224,02	25 634,85	13 730,47	погашена
Электроснабжение	11 195,83	60 599,07	61 352,77	10 442,13	5 257,20	погашена
Итого:	963 176,59	5 661 764,42	5 512 519,30	1 112 421,73	399 232,29	

Общая задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2016г. – **1 112 421,73 руб.** Задолженность УО перед РСО на 31.12.2016г. – **399 232,29 руб.** Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт на 31.12.2016г. составляет – **99 756,13 руб.**

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность за жилищно-коммунальные услуги в сумме **1 212 177,86 руб.** за 2016 год, во избежание отключения собственников от поставляемых ресурсов, УО была вынуждена полностью погасить задолженность перед поставщиками коммунальных услуг и частично перед специализированными сторонними организациями.

Обращаем внимание, что Законодательством РФ оплата коммунальных платежей предусмотрена до 10 числа месяца, следующего за предшествующим. Несвоевременная оплата собственниками предоставленных услуг препятствует стабильному и полноценному обороту ресурсов Управляющей организации. Только при своевременной оплате

жилищно-коммунальных услуг собственниками в полном объеме, УО гарантирует выполнение работ качественно и в срок.

Расходы на содержание и ремонт в 2016г., руб.

	Планово	Фактически	Разница
По тарифу начислено	2 803 665,15	2 803 665,15	0,00
Всего израсходовано	2 803 665,15	2 808 519,00	4 853,85
в т.ч. НДС	427 677,73	427 677,73	0,00
Расходы без НДС	2 375 987,42	2 380 841,27	4 853,85
Лифты	276 964,62	205 350,62	-71 614,00
Мусор	205 432,44	282 589,19	77 156,75
Обслуживание пожарной сигнализации	187 352,20	167 796,60	-19 555,60
Обслуживание системы АСКУЭ	62 348,61	31 440,00	-30 908,61
Содержание жилого помещения, в т.ч.:	1 054 840,61	897 819,85	-157 020,76
Содержание мест общего пользования	230 248,92	204 000,00	-26 248,92
Содержание придомовой территории	378 892,57	366 726,77	-12 165,80
Содержание внутридомового инженерного оборудования	305 548,34	215 541,84	-90 006,50
Содержание конструктивных элементов жилого здания	46 884,34	23 507,72	-23 376,62
Содержание аварийно-диспетчерской службы	93 266,44	88 043,52	-5 222,92
Работа с населением	105 886,39	166 630,58	60 744,19
Паспортный стол	7 967,12	17 156,48	9 189,36
Управленческие расходы	109 359,27	188 689,36	79 330,09
Расчетный отдел	37 824,14	81 358,85	43 534,71
Текущий ремонт	70 337,04	90 128,42	19 791,38
Аварийно-восстановительные работы	30 186,81	0,00	-30 186,81
Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и пр.	227 488,16	251 881,32	24 393,16
Тариф, руб./м ²	38,78	38,84	0,06

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД за 2016 год составил – **2 803 665,15 руб.** Затраты на содержание жилого помещения составили – **2 808 519,00 руб.** Исполнение УО обязательств по выполнению работ и обслуживанию общего имущества дома выше запланированного на **4 853,85 руб.**, также необходимо учесть перерасход средств УК по выполненным работам за период 2013-2015гг на сумму **348 040,56 руб.**

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 122 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в местах общего пользования – 23, отсутствие электроэнергии – 2,

слабый напор воды – 3, опломбировка счетчиков – 8, протечка трубы – 2, устранение воздушной пробки в системе ГВС – 4, засоров канализации – 4, замена дверей на переходных лоджиях – 9, замена водяных счетчиков – 3, составление акта по индивидуальным приборам учета – 13, ремонт дверей – 27, замена замка двери – 2, установка пружин – 15, замена доводчика – 1, установка антискользящих профилей – 3.

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 26 консультаций. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, необходимости их оплаты, согласования перепланировок помещений, 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 – 35 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2016 г. УО передано в суд 7 исковых заявлений. Иски погашены частично, на сумму 138 773,90 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 – 0.

Для поддержания в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома производились работы и услуги с привлечением сторонних организаций в 2016 году:

№	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 «ОСК МиТОЛ»

Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах	раз	1	раз в год	ЭО «Подмосковье»
Диспетчерский контроль лифтов		Выполнено	круглосуточно	ООО «ОСК МиТОЛ»
Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта	раз	1	раз в год	СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»
2. Вывоз мусора				
Вывоз мусора	м ³	757,75	по графику	ООО «Производственная компания-2»
3. Содержание пожарной сигнализации				
Обслуживание системы пожарной сигнализации		Выполнено	в соответствии с договором	ООО «Строй-К»
Аварийное обслуживание при срабатывании пожарной сигнализации			По мере необходимости	ООО «Строй-К»
4. Система АСКУЭ				
Обслуживание системы АСКУЭ		по договору		ИП Заболотин
Снятие показаний ИПУ	раз	12	1 раз в мес.	ИП Заболотин
5. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования				
Поверка счетчика учета ХВС	шт.	1	1 раз в 4 года	ООО «Техно-Терм»
Поверка теплового счетчика	шт.	1	1 раз в 4 года	ООО «Техно-Терм»
6. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания				
Замена дверей на переходных балконах	шт.	9		ООО «Селена»
Ремонт дверей	шт.	27		ООО «Селена»
Восстановление облицовки цоколя	м ²	50		ООО «Селена»
Окраска входных дверей	шт.	2		ООО «Селена»
7. Содержание мест общего пользования				
Уборка мест общего пользования	м ²	по договору		ООО «Клининг-Профи»
8. Содержание придомовой территории				
Уборка придомовой территории	м ²	по договору		ООО «Клининг-Профи»
Земляные работы (рытье траншеи)	м ³	15,68		ООО «Селена»
9. Аварийно-восстановительные работы				
Прочистка канализационной магистрали спецтехникой	раз	4		ООО «Селена»
10. Работа по управлению домом				

Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление)			По мере необходимости	ООО «Веб решения»; ООО «Атлант-Право»; ООО «Офис+»
--	--	--	-----------------------	--

Перечень работ, выполненных штатными работниками ООО «МОИС Эксплуатация» и специализированными сторонними организациями в 2016 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	1	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
2. Содержание придомовой территории				
	Уборка придомовой территории (содержание)	раз в неделю	6	6 дней в неделю
	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
	Уборка и транспортировка мусора в установленное место.	раз в неделю	7	7 дней в неделю
	Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	раз 2 недели	1	1 раз в 2 недели
	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	раз в сутки	1	1 раз в сутки
	Подметание свежеснежавшего снега. Сдвигание свежеснежавшего снега движком в валы или кучи.		согласно договору	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 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	2	2 раза 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	2	2 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 растворами с затиркой. Окраска площади ремонтируемой поверхности.	раз	2	2 раза в год
Плановый осмотр ВРУ	раз	12	
Замена эл. патрона с лампочкой	шт.	2	
Уплотнение сгонов	шт.	2	
Ревизия эл. щитов	раз	12	
Опрессовка систем отопления	раз	1	

Пуск отопления	раз	1	
Протяжка контактов в электрощитке	шт.	12	
Замена и ремонт отдельных участков электропроводки	п.м	3	
Снятие показаний электросчетчика	раз	12	
Снятие показаний общедомовых приборов учета	раз	12	
Замена выключателя	шт.	1	
Осмотр вентканалов	раз	2	
Ревизия теплового узла	раз	2	
Ревизия задвижек отопления	шт.	1	
Демонтаж/монтаж теплового счетчика для поверки	шт.	1	
Демонтаж/монтаж счетчика учета ХВС для поверки	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 течение рабочей недели
Перемотка пожарных рукавов	шт.	30	
Ремонт пожарных щитов	шт.	5	
Замена ламп освещения мест общего пользования	шт.	95	
4. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания			
Осмотр территории вокруг здания, цоколя и подвала с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	раз	2	2 раза 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 крупногабаритных блоков.	раз	2	2 раза в год
Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадков фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях и условий и состояния кладки в домах с бетонными и железобетонными и каменными фундаментами.	раз	2	2 раза 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	2	2 раза в год
	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость состояние всех элементов кровли и водостоков	раз	6	По мере необходимости
	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	2	2 раза 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.	16	
	Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	раз	1	По мере необходимости
5. Аварийно-восстановительные работы				
	Замена участка канализационного трубопровода Д110мм из подвала до колодца	п.м.	8	
	Устранение течи трубопровода	мест	2	
	Восстановление электропитания на квартиру	раз	2	
	Отключение (включение) стояков ХВС, ГВС, ЦО после залива	раз	4	
	Замена автомата выключателя	шт.	1	
	Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ	раз	2	
	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	раз	4	
	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	раз	5	По мере необходимости
	Откачка грунтовых вод	раз	12	По мере необходимости
6. Содержание паспортного стола				
	Содержание паспортного стола	дней	еженедельно	ежемесячно
7. Содержание аварийно-диспетчерской службы				
	Содержание аварийно-диспетчерской службы:		круглосуточно	круглосуточно

	Дежурство электриков АДС		ежедневно	ежедневно
	Дежурство слесарей АД		ежедневно	ежедневно
	Дежурство диспетчера		ежедневно	ежедневно
8. Работа по управлению домом				
	Работа с населением:	дней	еженедельно, включая субботы	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			
	организация перехода программного обеспечения 1С с 8.2 на 8.3			
	организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк онлайн			

Генеральный директор ООО «МОИС Эксплуатация»



(Handwritten signature)

Тарасова Л.В.