

## г. Раменское, ул. Дергаевская, д.18

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2011                      Количество этажей – 15

Количество лифтов -2                      Количество квартир – 90

Общая площадь дома – 6 106,00 м<sup>2</sup>

### 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	28 114,50	294 658,06	578 643,25	- 255 870,69	32 438,37	погашена
Горячее водоснабжение	57 512,33	593 750,82	1 272 382,09	- 621 118,94	65 380,26	погашена
Отопление	405 923,82	1 863 535,01	1 191 752,80	1 077 706,03	265 546,83	погашена
Содержание жилого помещения	525 260,92	2 843 126,72	2 201 027,80	1 167 359,84		
Холодное водоснабжение	13 023,97	156 777,53	281 542,37	- 111 740,87	16 771,25	погашена
Электроснабжение	4 764,93	71 228,58	45 460,90	30 532,61	6 187,32	погашена
<b>Итого:</b>	<b>1 034 600,47</b>	<b>5 823 076,72</b>	<b>5 570 809,21</b>	<b>1 286 867,98</b>	<b>386 324,03</b>	

Общая задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2016г. - **1 286 867,98 руб.** Задолженность УО перед РСО на 31.12.2016г. – **386 324,03 руб.** Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт за прошедшие периоды на 31.12.2016г. составляет – **5 943,14 руб.**

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме **1 292 811,12 руб.** за 2016 год, 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	2 842 983,00	2 843 126,72	143,72
Всего израсходовано	2 843 126,72	2 789 958,14	-53 168,58
в т.ч. НДС	433 697,30	433 697,30	0,00
Расходы без НДС	2 409 429,42	2 356 260,84	-53 168,58
Лифты	280 852,88	205 350,02	-75 502,86
Мусор	208 288,15	281 589,25	73 301,10
Обслуживание пожарной сигнализации	189 979,58	167 796,60	-22 182,98
Обслуживание системы АСКУЭ	61 669,58	30 768,00	-30 901,58
Содержание жилого помещения, в т.ч.:	1 070 585,11	913 244,04	-157 341,07
Содержание мест общего пользования	210 950,34	204 000,00	-6 950,34
Содержание придомовой территории	368 222,52	354 103,04	-14 119,48
Содержание внутридомового инженерного оборудования	315 027,46	239 976,08	-75 051,38
Содержание конструктивных элементов жилого здания	81 810,42	25 898,51	-55 911,91
Содержание аварийно-диспетчерской службы	94 574,38	89 266,41	-5 307,97
Работа с населением	107 395,26	169 004,03	61 608,77
Паспортный стол	8 825,84	17 385,69	8 559,85
Управленческие расходы	110 895,03	191 320,98	80 425,95
Расчетный отдел	38 333,03	82 445,79	44 112,76
Текущий ремонт	90 096,61	41 989,66	-48 106,95
Аварийно-восстановительные работы	11 832,82	0,00	-11 832,82
Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и пр.	230 675,54	255 366,78	24 691,24
Тариф, руб./м <sup>2</sup>	38,78	38,06	-0,72

Плановый размер начислений имеет отклонение от фактического на **143,72 руб.**, в связи с изменениями площади помещений собственников, согласно уточненным замерам БТИ, а также в связи с изменением тарифа с 01.10.2016г. Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД за 2016 год составил - **2 843 126,72 руб.** Затраты на содержание жилого помещения составили - **2 789 958,14 руб.** Исполнение УО обязательств по выполнению работ и обслуживанию общего имущества дома ниже запланированного на **53 168,58 руб.**, также необходимо учесть перерасход средств УК по выполненным работам за период 2013-2015гг на сумму **510 487,31 руб.**

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 93 заявок жильцов.



Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в местах общего пользования – 39, ремонт розеток – 1; жалобы на недостаточный напор воды – 4, опломбировка счетчиков – 3, заливов – 6, засор канализации – 3, ремонт дверей, замков, ручек в местах общего пользования – 13.

Все заявления рассмотрены, заявки выполнены.

За отчетный период от жильцов дома поступило 11 письменных обращений. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 27 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, разсланы письма с уведомлением – 32шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2016 г. УО передано в суд 9 исковых заявлений. Иски погашены частично, на сумму 165 733,73 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
<i>1. Техническое обслуживание и содержание лифтов</i>					
	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»
<b>2. Вывоз мусора</b>				
Вывоз мусора	м3	757,75	по графику	ООО «Производственная компания-2»
<b>3. Содержание пожарной сигнализации</b>				
Обслуживание системы пожарной сигнализации		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Строй-К»
Аварийное обслуживание при срабатывании пожарной сигнализации			По мере необходимости	ООО «Строй-К»
<b>4. Система АСКУЭ</b>				
Обслуживание системы АСКУЭ		по договору		ИП Заболотин
Снятие показаний ИПУ	раз	12	1 раз в мес.	ИП Заболотин
<b>5. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>				
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»
<b>6. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания</b>				
Замена дверей на переходных лоджиях	шт.	11		ООО «Фирма Селена»
Ремонт дверей	шт.	4		ООО «Фирма Селена»
Утилизация перегоревших ламп	шт.	89		ООО «Омега»
<b>7. Содержание мест общего пользования</b>				
Уборка мест общего пользования	м <sup>2</sup>	по договору		ООО «Клининг-Профи»
<b>8. Содержание придомовой территории</b>				
Уборка придомовой территории	м <sup>2</sup>	по договору		ООО «Клининг-Профи»
<b>9. Работа по управлению домом</b>				



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
<b>1. Содержание мест общего пользования</b>				
	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	1	1 раз в неделю
	Влажная уборка 1 этажа и кабин лифтов	раз в неделю	5	ежедневно
	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
<b>2. Содержание придомовой территории</b>				
	Уборка придомовой территории (содержание)	раз в неделю	5	5 дней в неделю
	Содержание мусороприемных бочек	раз	7	7 дней в неделю
	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	5	5 раз в неделю
	Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	раз в неделю	5	1 раз в 2 недели
	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	раз в неделю	1	1 раз в сутки
	Подметание свежевыпавшего снега. Сдвигание свежевыпавшего 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
<b>3. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>				

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. Очистка трубопровода от масляных отложений.	раз	2	2 раза 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
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 растворов с затиркой. Окраска площади ремонтируемой поверхности.	раз	1	1 раз в год
Осмотр инженерного оборудования жилого дома	раз в неделю	5	В течение рабочей недели
Обслуживание воздухоотборников	раз в неделю	5	В течение рабочей недели
Окраска входных дверей	шт.	2	
Плановый осмотр ВРУ	раз	12	
Замена вентиля на трубопроводе ХВС	шт.	2	
Уплотнение сгонов	шт.	2	
Замена эл.патронов	шт.	6	
Ревизия эл. щитов	раз	2	
Опрессовка систем отопления	раз	1	
Пуск отопления	раз	1	



	Протяжка контактов электрощитке	шт.	12	
	Замена и ремонт отдельных участков электропроводки	п/м	8	
	Снятие показаний электросчетчика	раз	12	
	Снятие показаний общедомовых приборов учета	раз	12	
	Замена выключателя	шт.	1	
	Осмотр вентканалов	раз	4	
	Ревизия теплового узла	раз	2	
	Ревизия задвижек на узле управления	раз	2	
	Ревизия запорной арматуры кранов	раз	3	
	Осмотр вентиляционной системы	раз	1	По мере необходимости
	Изменение контура циркуляции в системе ГВС	шт.	1	
	Перемотка пожарных рукавов	шт.	30	
	Ремонт пожарных щитов	шт.	4	
<b>4. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания</b>				
	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 крупноразмерных блоков.	раз	2	2 раза 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	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
Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи. Проверка состояния водоотводящих устройств.	раз	2	2 раза в год
Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	раз	2	2 раза 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	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.	8	
Ремонт дверей, замков, ручек, установка пружин	раз	28	
Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	раз	1	По мере необходимости
<b>5. Аварийно-восстановительные работы</b>			
Устранение течи трубопровода	мест	3	
Замена автомата выключателя	шт.	2	
Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ	раз	12	
Восстановление электропитания на квартиру	раз	2	
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	раз	13	
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	раз	2	По мере необходимости



	Замена ламп освещения мест общего пользования	шт.	89	
	Откачка грунтовых вод	раз	12	По мере необходимости
<b>6. Содержание паспортного стола</b>				
	Содержание паспортного стола	дней	еженедельно	ежемесячно
<b>7. Содержание аварийно-диспетчерской службы</b>				
	Содержание аварийно-диспетчерской службы:		круглосуточно	круглосуточно
	Дежурство электриков АДС		ежедневно	ежедневно
	Дежурство слесарей АД		ежедневно	ежедневно
	Дежурство диспетчера		ежедневно	ежедневно
<b>8. Работа с населением</b>				
	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»



Тарасова Л.В.