

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

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2009

Количество этажей – 14

Количество лифтов - 6

Количество квартир – 181

Общая площадь дома – 12 046,20 м²

Отчет за 2016 год

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 | 184 267,52 | 656 253,05 | 662 244,50 | 178 276,07 | 68 389,32 | погашена |
| Горячее водоснабжение | 392 573,59 | 1 373 690,22 | 1 249 467,74 | 516 796,07 | 136 433,95 | погашена |
| Отопление | 764 097,76 | 2 780 653,39 | 2 503 922,39 | 1 040 828,76 | 432 133,05 | погашена |
| Содержание жилого помещения | 1 626 719,10 | 5 600 409,58 | 5 154 141,08 | 2 072 987,60 | | |
| Холодное водоснабжение | 98 291,18 | 353 643,26 | 376 085,76 | 75 848,68 | 35 636,61 | погашена |
| Электроснабжение | 468 512,49 | 1 903 065,95 | 1 737 960,78 | 633 617,66 | 166 378,70 | погашена |
| Итого: | 3 534 461,60 | 12 667 715,45 | 11 683 822,26 | 4 518 354,84 | 838 971,63 | |

Общая задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2016г. - **4 518 354,84 руб.** Задолженность УО перед РСО на 31.12.2016г. – **838 971,63 руб.** Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт за прошедшие периоды на 31.12.2016г. составляет – **10 036,41 руб.**

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность за жилищно-коммунальные услуги в сумме **4 528 391,25 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 | 5 580 351,36 | 5 600 409,58 | 20 058,22 |
| Всего израсходовано | 5 600 409,58 | 5 132 306,53 | -468 103,05 |
| в т.ч. НДС | 854 299,76 | 854 299,76 | 0,00 |
| Расходы без НДС | 4 746 109,82 | 4 278 006,77 | -468 103,05 |
| Лифты | 749 022,80 | 644 141,22 | -104 881,58 |
| Мусор | 484 652,54 | 505 189,47 | 20 536,93 |
| Обслуживание пожарной сигнализации | 543 304,03 | 457 627,08 | -85 676,95 |
| Обслуживание системы АСКУЭ | 109 028,32 | 63 648,00 | -45 380,32 |
| Содержание жилого помещения, в т.ч. | 1 324 275,65 | 1 082 504,00 | -241 771,65 |
| Содержание мест общего пользования | 336 885,25 | 240 000,00 | -96 885,25 |
| Содержание придомовой территории | 287 883,76 | 182 397,60 | -105 486,16 |
| Содержание внутридомового инженерного оборудования | 389 313,20 | 453 242,68 | 63 929,48 |
| Содержание конструктивных элементов жилого здания | 178 526,85 | 30 830,71 | -147 696,14 |
| Содержание аварийно-диспетчерской службы | 131 666,59 | 176 033,01 | 44 366,42 |
| Работа с населением | 256 394,94 | 333 180,17 | 76 785,23 |
| Паспортный стол | 15 973,82 | 34 299,30 | 18 325,48 |
| Управленческие расходы | 298 719,70 | 391 779,34 | 93 059,64 |
| Расчетный отдел | 84 310,79 | 156 330,08 | 72 019,29 |
| Текущий ремонт | 417 289,13 | 105 969,04 | -311 320,09 |
| Аварийно-восстановительные работы | 51 853,52 | 0,00 | -51 853,52 |
| Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и пр. | 411 284,58 | 503 339,07 | 92 054,49 |
| Тариф, руб./м ² | 38,74 | 35,50 | -3,24 |

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД за 2016 год составил - **5 600 409,58 руб.**, что выше запланированного на **20 058,22 руб.** Это связано с тем, что тариф, предложенный УО с 01.10.2016г. собственникам и рассчитанный с учетом калькуляции затрат в размере 39,50 руб./м² не был принят собственниками на общем собрании, в связи с чем с 01.11.2016г. был применен муниципальный тариф в размере 40,93 руб./м². Затраты на содержание жилого помещения составили **5 132 306,53 руб.** Исполнение УО обязательств по выполнению работ и обслуживанию общего имущества дома ниже запланированного на **468 103,05 руб.**, в связи с задолженностью собственников по оплате за содержание жилого помещения в размере **2 072 987,60 руб.**

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 120 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в местах общего пользования – 95, ремонт розеток – 2, жалобы на недостаточно горячие батареи – 4, холодный полотенцесушитель – 4, заливов – 5, слабый напор ГВС – 6, опломбировка счетчиков – 25, отсутствие напряжения в розетках – 3, засор канализации – 6, ремонт дверей в местах общего пользования – 11, замена счетчиков воды – 16, снятие показаний счетчиков с составлением акта – 23, установка пружин – 21, замена доводчика – 1.

В 2016 году специалистами ООО «МОИС Эксплуатация» были произведены контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 21% от общего количества квартир.

Все заявления рассмотрены, заявки выполнены.

За отчетный период от жильцов дома поступило 21 письменное обращение. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 92 консультации. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, необходимости их оплаты, согласования перепланировки помещения, 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 – 125 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2016 г. УО передано в суд 6 исковых заявлений. Иски погашены частично, на сумму 193 543,17 руб. Остальные исполнительные листы находятся на исполнении у судебных приставов на сумму более 1 миллиона 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 – 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 | 1 304,60 | 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 | | | | | |
| | Утилизация перегоревших ламп | шт. | 95 | | ООО «Омега» |
| 6. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания | | | | | |
| | Обследование внешней стороны фасада. Герметизация межпанельных стыков | п.м | 54 | | ООО «Фирма Селена» |
| | Возведение перегородки между домами (в подвале) | м ² | | | ООО «Фирма Селена» |
| | Восстановление плитки в приквартирном холле | м ² | 1,2 | | ООО «Фирма 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» |
| 9. Работа по управлению домом | | | | | |
| | Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление) | | | По мере необходимости | ООО «Веб решения»; ИП Сысоев А.С.; 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 | раз | 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 |
| | Уборка пожарной лестницы (сухая по мере необходимости, влажная 2 раза в мес.) | раз | 2 | 2 раза в мес. |
| 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 |
| | 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 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 |
| 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 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 | 21 | |
| 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 | 12 | по мере необходимости |
| Снятие показаний электросчетчика квартиры | раз | 12 | 1 раз в мес. |
| Замена ОДПУ ХВС | шт. | 1 | |
| Ремонт и поверка теплового счетчика | шт. | 1 | |
| Замена манометров | шт. | 17 | |
| Уплотнение сгонов | шт. | 1 | |

| | | | | |
|---|---|-----|----|--------------|
| | Замена эл. патрона в плафоне | шт. | 4 | |
| | Ревизия электрощитовых | раз | 12 | |
| | Опрессовка системы отопления | раз | 1 | |
| | Пуск отопления | раз | 1 | |
| | Протяжка контактов в электрощитке | шт. | 25 | |
| | Замена выключателя, розетки | шт. | 2 | |
| | Замена запорной арматуры на водопроводе | шт. | 1 | |
| | Перемотка пожарных рукавов | шт. | 78 | |
| | Ремонт пожарных щитов | шт. | 14 | |
| 4. Содержание 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 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 | 2 | 2 раз в год |
| | Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме | раз | 2 | 2 раза 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) | раз | 1 | 1 раз в год |
| Ремонт дверных петель на переходных лоджиях | шт. | 6 | |
| Установка металлических пластин на двери, вместо сломанных личинок | шт. | 6 | |
| Покраска запорной арматуры тепловых пунктов | раз | 1 | |
| Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла | раз | 1 | По мере необходимости |
| Установка пружин на дверях переходных лоджий и приквартирных холлов | шт. | 21 | По мере необходимости |
| Замена стекол на дверях переходных лоджий | шт. | 4 | По мере необходимости |
| Установка ручек на дверях переходных лоджий | шт. | 28 | По мере необходимости |
| Замена и дополнительная установка антискользящих реек | шт. | 3 | По мере необходимости |
| 5. Аварийно-восстановительные работы | | | |
| Обследование инженерного оборудования в квартире | раз | 16 | |
| Устранение течи трубопровода | раз | 6 | |
| Восстановление электропитания на квартиру | раз | 3 | |
| Отключение (включение) стояков ХВС, ГВС, ЦО после залива | раз | 3 | |
| Замена реле времени | шт. | 2 | |
| Восстановление освещения мест общего пользования | шт. | 95 | |
| Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ | раз | 2 | |
| Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов тросом | раз | 6 | |
| Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | раз | 9 | По мере необходимости |
| Откачка грунтовых вод | раз | 1 | По мере необходимости |
| 6. Содержание паспортного стола | | | |
| Обслуживание 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 | | | |
| помощь в подготовке 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.