

## г. Раменское, ул. Крымская, д.1

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2014                      Количество этажей – 9-11-13-15-17

Количество лифтов -10                      Количество квартир – 214

Общая площадь дома – 13 372,90 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	126 084,07	656 052,02	684 442,06	97 694,03	48 101,09	погашена
Горячее водоснабжение	282 441,88	1 359 058,87	1 464 547,64	176 953,11	190 965,70	погашена
Отопление	879 761,86	3 151 004,67	3 193 749,50	837 017,03	595 100,59	погашена
Содержание жилого помещения	1 479 610,54	5 868 743,03	5 476 340,45	1 872 013,12		
Холодное водоснабжение	74 546,99	377 676,53	395 078,55	57 144,97	23 762,86	погашена
Электроснабжение	340 624,08	1 842 776,46	1 753 811,14	429 589,40	190 846,07	погашена
<b>Итого:</b>	<b>3 183 069,42</b>	<b>13 255 311,58</b>	<b>12 967 969,34</b>	<b>3 470 411,66</b>	<b>1 048 776,31</b>	

Общая задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2016г. - **3 470 411,66 руб.** Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт на 31.12.2016г. составляет – **152 130,51 руб.** Задолженность собственников по оплате дополнительной услуги «Уборка территории» составляет - **250 473,09 руб.** Задолженность УО перед РСО на 31.12.2016г. – **1 048 776,31 руб.**

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме - **3 873 015,26 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	5 869 365,81	5 868 743,03	-622,78
Всего израсходовано	5 868 743,03	6 268 110,28	399 367,25
в т.ч. НДС	895 231,99	895 231,99	0,00
Расходы без НДС	4 973 511,04	5 372 878,29	399 367,25
Лифты	853 712,34	945 021,96	91 309,62
Мусор	516 443,24	311 327,57	-205 115,67
Обслуживание пожарной сигнализации	612 660,14	457 627,08	-155 033,06
Обслуживание системы АСКУЭ	124 095,98	79 392,00	-44 703,98
Содержание жилого помещения, в т.ч.:	1 512 033,10	1 968 593,66	456 560,56
Содержание мест общего пользования	383 269,68	480 000,00	96 730,32
Содержание придомовой территории	321 289,58	787 781,02	466 491,44
Содержание внутридомового инженерного оборудования	438 585,79	475 243,33	36 657,54
Содержание конструктивных элементов жилого здания	190 393,83	30 166,90	-160 226,93
Содержание аварийно-диспетчерской службы	178 494,22	195 402,41	16 908,19
Работа с населением	160 627,00	369 817,28	209 190,28
Паспортный стол	40 798,68	38 076,83	-2 721,85
Управленческие расходы	655 838,75	418 801,06	-237 037,69
Расчетный отдел	214 193,06	180 566,54	-33 626,52
Текущий ремонт	61 198,02	216 204,98	155 006,96
Аварийно-восстановительные работы	11 219,64	0,00	-11 219,64
Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и пр.	210 691,10	387 449,32	176 758,22
Тариф, руб./м <sup>2</sup>	36,57	39,06	2,49

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД за 2016 год составил - **5 868 743,03 руб.** Затраты на содержание жилого помещения составили - **6 268 110,28 руб.** Исполнение УО обязательств по выполнению работ и обслуживанию общего имущества дома выше запланированного на **399 367,25 руб.**, это связано с тем, что средний тариф на содержание жилого помещения за 2016 год составил 36,57 руб./м<sup>2</sup>, что значительно ниже необходимых затрат для качественного и бесперебойного обслуживания жилого дома.

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 144 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в местах общего пользования - 51, жалобы на недостаточно горячие батареи - 14, опломбировка счетчиков - 5, отсутствие напора воды - 2, устранение засора - 2, протечка - 6, проверка теплосчетчиков - 7, отсутствие тока в розетках - 2, ремонт дверей, замков, ручек, доводчиков - 26.

В 2016 году специалистами ООО «МОИС Эксплуатация» были произведены работы:

- подключение ВРУ по 2-м питающим кабелям;
- контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 14% от общего количества квартир.

Все заявления рассмотрены, заявки выполнены.

За отчетный период проводилась регулярная претензионная работа с застройщиком по устранению выявленных недостатков.

За отчетный период от жильцов дома поступило 26 письменных обращений. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 158 консультаций. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, порядок начисления расходов на отопление по индивидуальным приборам учета, необходимости их оплаты, согласования перепланировок помещений, возможности замены приборов отопления.

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 – 65шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2016 г. УО передано в суд 18 исковых заявлений. Иски погашены частично, на сумму 248 753,20 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
<b>1. Техническое обслуживание и содержание лифтов</b>					
	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	м <sup>3</sup>	3 281	по графику	ООО «ИнвестСервис»
<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 придомовой территории</b>					
	Очистка территории и вывоз снега в зимний период	м <sup>3</sup>	86	По мере необходимости	ООО «Селена»
	Уборка мусора с деревьев	раз	1		ООО «Селена»
	Уборка придомовой территории	м <sup>2</sup>	по договору		ООО «Клининг-Профи»
<b>6. Содержание мест общего пользования</b>					
	Уборка мест общего пользования	м <sup>2</sup>	по договору		ООО «Клининг-Профи»
<b>7. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания</b>					
	Ремонт дверей, замков, ручек, доводчиков	шт.	26		ООО «Селена»
	Покраска поручней, перил	м <sup>2</sup>	16,5		ООО «Селена»

	Ремонт антивандальных решеток	шт.	1		ООО «Селена»
	Замена входных дверей в подъезды	шт.	5		ООО «Рамсталь»
	Ремонт антискользящих реек	шт.	10		ООО «Селена»
<b>8. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>					
	Утилизация перегоревших ламп	шт.	135		ООО «Омега»
	Ремонт покрытия полов из керамических плиток в местах общего пользования	м <sup>2</sup>	27		ООО «Селена»
<b>9. Работа по управлению домом</b>					
	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
<b>1. Содержание мест общего пользования</b>				
	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 чердачного и подвального помещения	раз	2	2 раза в год
<b>2. Содержание придомовой территории</b>				
	Уборка придомовой территории (содержание)	раз в неделю	6	6 дней в неделю
	Уборка придомовой территории (парковочная зона)	раз в неделю	6	6 дней в неделю
	Содержание площадки ТБО	раз	6	6 дней в неделю
	Мелкий ремонт и окраска малых форм	раз	1	Весна, лето
	Выкашивание и полив газонов	раз	8	По мере необходимости

Противогололедная обработка придомовой территории	кг	890	По мере необходимости
Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	раз в неделю	6	6 раз в неделю
Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	раз в 2 неделю	1	1 раз в 2 недели
Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	раз в сутки	1	1 раз в сутки
Подметание свежесвыпавшего снега. Сдвигание свежесвыпавшего 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	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 вентилях, задвижек. 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 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	раз	1	1 раз в год
Плановый осмотр ВРУ	раз	12	
Снятие показаний электросчетчика (при отключении собственниками)	раз	12	
Снятие показаний общедомовых приборов учета	раз	12	по мере необходимости
Осмотр инженерного оборудования жилого дома	раз в неделю	5	В течение рабочей недели
Замена металлической двери	шт.	3	
Замена светильника	шт.	1	
Замена шаровых кранов	шт.	16	
Ремонт освещения подвала	пм	100	
Перемотка пожарных рукавов	шт.	118	
Ремонт пожарных щитов с добавлением замков и стекол	шт.	60	
Удаление воздушной пробки	раз	9	
Замена доводчика	шт.	4	
Установка пружин	шт.	16	
<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 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	2	2 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		2 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	2	2 раз в год
Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость состояние всех элементов кровли и водостоков	раз		По мере необходимости
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	2	2 раз 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	1	1 раз в год
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания	раз	3	По мере необходимости
Ремонт дверных петель, ручек, замков на переходных лоджиях	шт.	24	
Ремонт дверей	шт.	9	
Навеска замка	шт.	5	
Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	раз	1	По мере необходимости
<b>5. Аварийно-восстановительные работы</b>			
Обследование инженерного оборудования в квартире	раз	6	
Устранение течи трубопровода	мест	11	
Восстановление электропитания на квартиру	раз	2	
Отключение (включение) стояков ХВС, ГВС, ЦО после залива	шт.	12	
Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ	раз	6	
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	раз	9	По мере необходимости



	Замена ламп освещения мест общего пользования	шт.	135	
<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 по управлению домом</b>				
	Работа с населением:	дней	ежедневно, включая субботу	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.