

г. Раменское, ул. Крымская, д.12

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2016 Количество этажей – 17
Количество лифтов – 20 Количество квартир – 608
Общая площадь дома – 35 462,50 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	0,00	0,00	0,00	0,00		
Горячее водоснабжение	0,,00	0,00	0,00	0,00		
Отопление	0,00	1 132 783,63	1 201 643,99	-68 860,36	1 133 777,36	погашена
Содержание жилого помещения	0,00	1 426 862,06	1 512 158,93	-85 296,87		
Холодное водоснабжение	0,00	730,67	775,08	-44,41		
Электроснабжение	0,00	344 049,93	364 964,25	-20 914,32		
Итого:	0,00	2 904 426,29	3 079 542,26	-175 115,97	1 133 777,36	

Переплата собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2016г. составляет **175 115,97 руб.** Задолженность УО перед РСО на 31.12.2016г. – **1 133 777,36 руб.**

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	1 496 517,50	1 426 862,06	-69 655,44
Всего израсходовано	1 426 862,06	1 698 043,13	271 181,07
в т.ч. НДС	217 656,92	217 656,92	0,00
Расходы без НДС	1 209 205,14	1 480 386,21	271 181,07
Лифты	158 379,14	181 297,67	22 918,53
Мусор	179 432,23	8 008,47	-171 423,76
Обслуживание пожарной сигнализации	154 472,25	97 457,63	-57 014,62
Обслуживание системы АСКУЭ	29 451,91	19 312,00	-10 139,91
Содержание жилого помещения, в т.ч.:	513 162,37	535 351,62	22 189,25
Содержание мест общего пользования	97 371,61	110 000,00	12 628,39
Содержание придомовой территории	154 029,41	142 089,15	-11 940,26
Содержание внутридомового инженерного оборудования	113 299,69	208 179,64	94 879,95
Содержание конструктивных элементов жилого здания	73 329,24	13 974,85	-59 354,39
Содержание аварийно-диспетчерской службы	75 132,42	61 107,98	-14 024,44
Работа с населением	22 872,05	98 269,79	75 397,74
Паспортный стол	2 704,77	8 387,50	5 682,73
Управленческие расходы	35 582,34	167 647,72	132 065,38
Расчетный отдел	9 465,31	40 667,72	31 202,41
Текущий ремонт	0,00	70 338,98	70 338,98
Аварийно-восстановительные работы	0,00	0,00	0,00
Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и пр.	103 682,79	253 647,10	149 964,31
Тариф, руб./м ²	40,24	47,88	7,64

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД в 2016 году составил **1 426 862,06 руб.** Затраты на содержание и ремонт составили **1 698 043,13 руб.** Перерасход средств составил **271 181,07 руб.**

Всего за отчетный период по дому принято (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 111 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в местах общего пользования – 12, отсутствие электроэнергии – 2, регулировка батарей – 14, устранение воздушных пробок – 12, протечки – 5, ремонт дверей, ручек, замков, доводчиков – 8, устранение засора – 2.

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

Все заявления рассмотрены, заявки выполнены.

За отчетный период от жильцов дома поступило 56 письменных обращений. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 47 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.

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»
	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	24	по графику	ООО «Горная компания «Гжель»
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				ИП Заболотин
	Снятие показаний ИПУ	раз	1	1 раз в мес.	ИП Заболотин
5. Содержание придомовой территории					
	Очистка территории в зимний период техникой	час	6	По мере необходимости	ООО «Селена»

Уборка строительного мусора от подъездов и транспортировка до контейнера	час	16		ООО «Селена»
Уборка придомовой территории	м ²	по договору		ООО «Экоспецтранс»
6. Содержание мест общего пользования				
Уборка мест общего пользования	м ²	по договору		ООО «Клининг-Профи»
7. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования				
8. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания				
Обшивка лифтов на период ремонтных работ	шт.	10		ООО «Селена»
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	5 раз в неделю
	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
2. Содержание придомовой территории				
	Уборка придомовой территории (содержание)	раз в неделю	6	6 дней в неделю
	Противогололедная обработка придомовой территории		По мере необходимости	По мере необходимости

Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	раз в неделю	5	5 раз в неделю
Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	раз в сутки	1	1 раз в сутки
Противогололедная обработка придомовой территории	кг	80	По мере необходимости
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	2 раз в год
Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно-технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов.	раз	1	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	1	2 раза в год
Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов и запорной арматуры.	раз	1	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	1	2 раза в год
Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб.	раз	1	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	1	2 раза в год
Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	раз	1	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	1	
Снятие показаний электросчетчика (при отключении собственниками)	раз	1	
Снятие показаний общедомовых приборов учета	раз	1	по мере необходимости
Осмотр инженерного оборудования жилого дома	раз в неделю	5	В течение рабочей недели
4. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания			
Осмотр территории вокруг здания, цоколя и подвала с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	раз	1	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	1	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	1	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	1	2 раза в год
Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость состояние всех элементов кровли и водостоков	раз	1	2 раза в год
Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. Проверка состояния водоотводящих устройств.	раз	1	2 раза в год

	Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	раз	1	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	2 раз в год
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания	раз	1	По мере необходимости
	Изготовление и установка адресов, нумерации подъездов	шт.	13	
	Ремонт дверей, ручек, замков, доводчиков	раз	8	
5. Аварийно-восстановительные работы				
	Обследование инженерного оборудования в квартире	раз	2	
	Устранение течи трубопровода	мест	3	
	Восстановление электропитания на квартиру	раз	2	
	Отключение (включение) стояков ХВС, ГВС, ЦО после залива	раз	3	
	Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ	раз	3	
	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	раз	12	По мере необходимости
	Замена ламп освещения мест общего пользования	шт.	12	
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	ежедневно, 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.