

г. Раменское, ул. Крымская, д.2

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2015 Количество этажей – 17
Количество лифтов - 10 Количество квартир – 339
Общая площадь дома – 18 319,60 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	10,45	441 760,88	340 821,89	100 949,45	65 893,92	погашена
Горячее водоснабжение	2 742,13	918 543,22	719 126,93	202 158,42	142 551,31	погашена
Отопление	230 274,15	4 208 320,67	3 640 976,35	797 618,48	663 440,69	погашена
Содержание жилого помещения	-183 104,40	7 884 087,00	5 485 046,54	2 215 936,06		
Холодное водоснабжение	1 490,53	248 321,13	194 747,01	55 064,64	32 552,88	погашена
Электроснабжение	17 463,51	1 247 770,95	1 040 303,88	224 930,58	176 532,52	погашена
Итого:	68 876,37	14 948 803,85	11 421 022,59	3 596 657,63	1 080 971,32	

Общая задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2016г. – **3 596 657,63 руб.** Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт на 31.12.2016г. составляет – **207 204,04 руб.** Задолженность собственников по оплате дополнительной услуги «Уборка территории» составляет - **86 882,55 руб.** Задолженность УО перед РСО на 31.12.2016г. – **1 080 971,32 руб.**

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме - **3 890 744,22 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	7 972 850,00	7 884 087,00	-88 763,00
Всего израсходовано	7 884 087,00	8 334 944,20	450 857,20
в т.ч. НДС	1 202 657,34	1 202 657,34	0,00
Расходы без НДС	6 681 429,66	7 132 286,86	450 857,20
Лифты	974 637,34	1 277 836,81	303 199,47
Мусор	1 319 535,97	359 862,63	-959 673,34
Обслуживание пожарной сигнализации	657 402,36	610 169,52	-47 232,84
Обслуживание системы АСКУЭ	177 970,81	121 248,00	-56 722,81
Содержание жилого помещения, в т.ч.:	2 603 373,02	2 604 051,71	678,69
Содержание мест общего пользования	637 002,42	720 000,00	82 997,58
Содержание придомовой территории	1 046 291,33	935 691,38	-110 599,95
Содержание внутридомового инженерного оборудования	552 875,64	634 528,07	81 652,43
Содержание конструктивных элементов жилого здания	61 058,31	51 419,31	-9 639,00
Содержание аварийно-диспетчерской службы	306 145,32	262 412,95	-43 732,37
Работа с населением	237 288,92	488 604,07	251 315,15
Паспортный стол	18 444,42	52 161,63	33 717,21
Управленческие расходы	248 516,58	563 219,18	314 702,60
Расчетный отдел	87 565,41	247 358,98	159 793,57
Текущий ремонт	147 610,92	282 047,28	134 436,36
Аварийно-восстановительные работы	49 203,64	0,00	-49 203,64
Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и пр.	159 880,27	525 727,05	365 846,78
Тариф, руб./м ²	36,79	38,90	2,11

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД за 2016 год составил - **7 884 087,00 руб.** Затраты на содержание жилого помещения составили - **8 334 944,20 руб.** Исполнение УО обязательств по выполнению работ и обслуживанию общего имущества дома выше запланированного на **450 857,20 руб.**, это связано с тем, что средний тариф на содержание жилого помещения за 2016 год составил 36,79 руб./м², 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) 314 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в местах общего пользования - 51, низкая температура в системе ГВС - 7, опломбировка счетчиков - 19, слабый напор воды - 8, удаление воздушной пробки - 23, устранение засора - 2, протечка - 36, отсутствует тока в розетках - 15, ремонт дверей, замков, ручек - 20.

Все заявления рассмотрены, заявки выполнены.

Специалистами УО было дано 98 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 – 26шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2016 г. УО передано в суд 2 исковых заявлений. Иски погашены частично, на сумму 74 080,57 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	4 210	по графику	ООО "ИнвестСервис"
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 придомовой территории				
Очистка территории и вывоз снега в зимний период	м ³	90	По мере необходимости	ООО «Селена»
Ремонт плитки у подъездов	м ²	2	По мере необходимости	ООО «Селена»
Вывоз и транспортировка до бункера строительного мусора	час	114	По мере необходимости	ООО «Селена»
Уборка мусора с деревьев с использованием спецтехники	час	2		ООО «Селена»
Установка антискользящих реек	шт.	80		ООО «Селена»
Уборка придомовой территории	м ²	по договору		ООО «Клининг-Профи»
6. Содержание мест общего пользования				
Уборка мест общего пользования	м ²	по договору		ООО «Клининг-Профи»
7. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования				
Утилизация перегоревших ламп	шт.	205		ООО «Омега»
8. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания				
Восстановление обшивки лифтов	шт.	3		ООО «Селена»

	Ремонт дверей	шт.	17		ООО «Селена»
	Установка подъездных дверей	шт.	7		ООО «Рамсталь»
	Заваривание мусоропроводов	шт.	80		ООО «Селена»
	Разметка этажности	шт.	170		ООО «Селена»
	Установка антивандальных решеток	шт.	5		ООО «Селена»
	Ремонт антискользящих реек	шт.	16		ООО «Селена»
	Ремонт решеток	шт.	3		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		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
2. Содержание придомовой территории				
	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

Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	раз в неделю	6	6 раз в неделю
Уборка мусора, сучьев и листья 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 свежеснежавшего снега. Сдвигание свежеснежавшего снега движком в валы или кучи.		согласно договору	1 раз в трое суток
Ликвидация наледи. Скальвание наледи толщиной до 2 см. Сгребание скола в валы или кучи.		в дни гололеда	В дни гололеда
Приобретение бункера для мусора	шт.	1	
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	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
Проверка состояния вентилях, задвижек. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок, подставок для магистрального трубопровода на чердаке, теплоизоляции.	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
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 светильников	шт.	5	По мере необходимости
	Установка манометра	шт.	1	По мере необходимости
	Замена смесителя	шт.	1	По мере необходимости
	Монтаж электрического шкафа, автоматов, эл.счетчика	шт.	1	По мере необходимости
	Замена, установка счетчиков	шт.	7	По мере необходимости
	Устранение засоров	шт.	2	По мере необходимости
	Ремонт пожарных шкафов с заменой стекол и замков	шт.	65	По мере необходимости
	Перемотка пожарных рукавов	шт.	160	По мере необходимости
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 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		По мере необходимости
Установка антискользящих профилей	пм	80	По мере необходимости
Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	раз	2	2раза в год
Ремонт дверей, ручек, замков, петель, доводчиков	шт.	18	По мере необходимости
Ремонт оголовков вент.шахт на крыше	шт.	3	По мере необходимости
Изготовление и установка адресов и нумерации подъездов	шт.	7	По мере необходимости
Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	раз	1	По мере необходимости
5. Аварийно-восстановительные работы			
Обследование инженерного оборудования в квартире	раз	36	
Устранение течи трубопровода	мест	19	
Восстановление электропитания на квартиру	раз	15	
Отключение (включение) стояков ХВС, ГВС, ЦО после залива	раз	12	
Замена участков эл. проводки	п.м	100	
Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ	раз	6	
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	раз	23	По мере необходимости
Замена ламп освещения мест общего пользования	шт.	205	
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.