

## г. Раменское, ул. Крымская, д.3

Технические характеристики дома:

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

Количество лифтов - 12                      Количество квартир – 278

Общая площадь дома – 17 161,80 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	78 044,62	783 671,77	741 154,78	120 561,61	61 729,43	погашена
Горячее водоснабжение	172 743,26	1 674 553,29	1 575 374,90	271 921,65	245 070,77	погашена
Отопление	810 918,30	3 821 593,42	3 578 467,25	1 054 044,47	606 970,78	погашена
Содержание жилого помещения	1 776 362,31	7 543 443,29	7 448 170,36	1 871 635,24		
Холодное водоснабжение	51 160,24	435 425,82	421 520,48	65 065,58	30 495,58	погашена
Электроснабжение	387 588,68	2 309 656,33	2 233 432,32	463 812,69	279 866,46	погашена
<b>Итого:</b>	<b>3 276 817,41</b>	<b>16 568 343,92</b>	<b>15 998 120,09</b>	<b>3 847 041,24</b>	<b>1 224 133,03</b>	

Общая задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2016г. - **3 847 041,24 руб.** Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт на 31.12.2016г. составляет – **187 355,59 руб.** Задолженность собственников по оплате дополнительной услуги «Уборка территории» составляет - **319 780,16 руб.** Задолженность УО перед РСО на 31.12.2016г. – **1 224 133,03 руб.**

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме - **4 354 176,99 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	7 532 314,02	7 543 443,29	11 129,27
Всего израсходовано	7 543 443,29	7 889 711,80	346 268,51
в т.ч. НДС	1 150 694,74	1 150 694,74	0,00
Расходы без НДС	6 392 748,55	6 739 017,06	346 268,51
Лифты	1 095 591,86	1 163 512,94	67 921,08
Мусор	662 765,45	459 771,92	-202 993,53
Обслуживание пожарной сигнализации	786 243,14	579 660,96	-206 582,18
Обслуживание системы АСКУЭ	159 255,69	100 272,00	-58 983,69
Содержание жилого помещения, в т.ч.:	2 167 827,97	2 474 742,01	306 914,04
Содержание мест общего пользования	496 560,97	660 000,00	163 439,03
Содержание придомовой территории	490 702,42	915 954,76	425 252,34
Содержание внутридомового инженерного оборудования	562 848,86	609 308,14	46 459,28
Содержание конструктивных элементов жилого здания	244 337,49	38 713,98	-205 623,51
Содержание аварийно-диспетчерской службы	373 378,23	250 765,13	-122 613,10
Работа с населением	227 820,99	474 596,40	246 775,41
Паспортный стол	52 358,03	48 865,01	-3 493,02
Управленческие расходы	495 091,41	537 458,62	42 367,21
Расчетный отдел	124 945,31	231 725,85	106 780,54
Текущий ремонт	106 025,02	192 378,82	86 353,80
Аварийно-восстановительные работы	18 325,31	0,00	-18 325,31
Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и пр.	496 498,36	476 032,53	-20 465,83
Тариф, руб./м <sup>2</sup>	36,63	39,22	2,59

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД за 2016 год составил - **7 543 443,29 руб.** Затраты на содержание жилого помещения составили - **7 889 711,80 руб.** Исполнение УО обязательств по выполнению работ и обслуживанию общего имущества дома выше запланированного на **346 268,51 руб.**, это связано с тем, что средний тариф на содержание жилого помещения за 2016 год составил 36,63 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) 250 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек внутриквартирных холлах – 56, отсутствие электроэнергии – 2, регулировка батарей – 14, устранение воздушных пробок – 20, протечки – 9, температурный режим в системе ГВС – 3, замена счетчика – 1, ремонт дверей, ручек, замков, доводчиков – 38, нашивка антискользящих профилей – 3, устранение засора – 2.

В 2016 году специалистами ООО «МОИС Эксплуатация» были произведены контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 22% от общего количества квартир.

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 49 письменных обращений. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 223 консультации. 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 – 42шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2016 г. УО передано в суд 11 исковых заявлений. Иски погашены частично, на сумму 93 737,60 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>	4 323	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				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>	94	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 внутридомового инженерного оборудования</b>					
	Утилизация перегоревших ламп	шт.	155		ООО «Омега»
<b>8. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания</b>					
	Покраска поручней, перил	м <sup>2</sup>	8,4		ООО «Селена»
	Ремонт антискользящих реек	шт.	14		ООО «Селена»

Ремонт покрытия полов из керамических плиток в местах общего пользования	шт.	36		ООО «Селена»
Установка подъездных дверей	шт.	5		ООО «Рамсталь»
Ремонт решеток	шт.	1		ООО «Селена»
Замена кафельной плитки	м <sup>2</sup>	29		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		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	1 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
<b>2. Содержание придомовой территории</b>				
	Уборка придомовой территории (содержание)	раз в неделю	6	6 дней в неделю
	Дератизация, содержание площадки ТБО	раз	6	6 дней в неделю
	Мелкий ремонт и окраска малых форм	раз	2	Весна, лето
	Выкашивание и полив газонов	раз	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	5 раз в неделю

Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	раз а неделю	5	1 раз в 2 недели
Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	раз в сутки	1	1 раз в сутки
Противогололедная обработка придомовой территории	кг	980	По мере необходимости
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, сопел элеватора. 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, запорной арматуры расширительных баков на чердаке. 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	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	
Снятие показаний электросчетчика (при отключении собственниками)	раз	6	
Замена светильников	шт.	8	
Снятие показаний общедомовых приборов учета	раз	12	по мере необходимости
Замена манометров	шт.	2	
Ревизия задвижек на узле управления	раз	1	
Перепайка труб отопления	раз	1	
Замена фильтра	шт.	1	
Перемотка пожарных рукавов	шт.	152	
Ремонт пожарных щитов с заменой замков и стекол	шт.	14	
Проверка исправности теплосчетчика	раз	5	
Ревизия запорной арматуры кранов	раз	1	
Осмотр инженерного оборудования жилого дома	раз в неделю	5	В течение рабочей недели
<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	2	2 раза в год
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	1	1 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	2	2 раза в год
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания	раз	1	По мере необходимости
Нашивка антискользящих профилей	шт.	3	
Ремонт оголовков вент.шахт	шт.	3	
Ремонт дверей, ручек, замков, доводчиков	шт.	32	
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	22	
Устранение течи трубопровода	мест	9	
Восстановление электропитания на квартиру	раз	2	
Отключение (включение) стояков ХВС, ГВС, ЦО после залива	шт.	18	
Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ	раз	16	
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	раз	20	По мере необходимости
Восстановление освещения мест общего пользования	шт.	155	
<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 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.