

г. Раменское, ул. Крымская, д.4

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2015 Количество этажей – 17
Количество лифтов - 20 Количество квартир – 627
Общая площадь дома – 36 625,30 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	-898,68	931 183,21	747 098,43	183 186,10	132 494,94	погашена
Горячее водоснабжение	-7 627,60	2 051 183,94	1 642 000,28	401 556,05	284 994,08	погашена
Отопление	-305 303,70	8 930 981,64	7 100 126,63	1 525 551,31	1 561 634,83	погашена
Содержание жилого помещения	317 649,62	16 064 842,24	11 809 537,73	4 572 954,12		
Холодное водоснабжение	-2 756,68	500 311,99	404 896,92	92 658,39	65 080,87	погашена
Электроснабжение	-18 051,25	2 385 141,58	1 872 560,60	494 529,73	533 298,23	погашена
Итого:	- 16 988,30	30 863 644,60	23 576 220,59	7 270 435,71	2 577 502,94	

Общая задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2016г. - **7 270 435,71 руб.** Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт на 31.12.2016г. составляет – **415 486,42 руб.** Задолженность собственников по оплате дополнительной услуги «Уборка территории» составляет - **179 964,88 руб.** Задолженность УО перед РСО на 31.12.2016г. – **2 577 502,94 руб.**

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность в сумме - **7 865 877,01 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	16 084 955,41	16 064 842,24	-20 113,17
Всего израсходовано	16 064 842,24	16 304 887,13	240 044,89
в т.ч. НДС	2 450 569,16	2 450 569,16	0,00
Расходы без НДС	13 614 273,08	13 854 317,97	240 044,89
Лифты	2 157 991,52	2 397 659,94	239 668,42
Мусор	2 507 288,89	653 187,47	-1 854 101,42
Обслуживание пожарной сигнализации	1 321 815,45	1 220 339,04	-101 476,41
Обслуживание системы АСКУЭ	357 839,54	231 744,00	-126 095,54
Содержание жилого помещения, в т.ч.:	4 259 984,91	4 522 516,76	262 531,85
Содержание мест общего пользования	1 276 176,52	1 380 000,00	103 823,48
Содержание придомовой территории	1 002 614,85	1 225 079,45	222 464,60
Содержание внутридомового инженерного оборудования	1 309 193,42	1 280 199,28	-28 994,14
Содержание конструктивных элементов жилого здания	174 747,82	111 644,38	-63 103,44
Содержание аварийно-диспетчерской службы	497 252,30	525 593,65	28 341,35
Работа с населением	565 214,77	981 800,69	416 585,92
Паспортный стол	60 035,27	104 283,67	44 248,40
Управленческие расходы	659 921,25	1 127 465,75	467 544,50
Расчетный отдел	284 697,10	494 530,27	209 833,17
Текущий ремонт	412 751,19	472 060,59	59 309,40
Аварийно-восстановительные работы	24 118,35	0,00	-24 118,35
Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и пр.	1 002 614,85	1 648 729,80	646 114,95
Тариф, руб./м ²	37,28	37,84	0,56

Размер начислений за содержание и ремонт общего имущества МКД за 2016 год составил - **16 064 842,24 руб.** Затраты на содержание жилого помещения составили - **16 304 887,13 руб.** Исполнение УО обязательств по выполнению работ и обслуживанию общего имущества дома ниже запланированного на **240 044,89 руб.**, это связано с тем, что средний тариф на содержание жилого помещения за 2016 год составил 37,28 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) 698 заявок жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена лампочек в местах общего пользования - 257, ремонт розеток - 9, протечек - 60, опломбировка счетчиков - 25, слабый напор воды - 7, устранение засоров - 2, протечка - 6, отсутствие тока в розетках - 11, устранение воздушных пробок - 47.

В 2016 году специалистами ООО «МОИС Эксплуатация» были произведены контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 23% от общего количества квартир.

Все заявления рассмотрены, заявки выполнены.

Специалистами УО было дано 267 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 – 107 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2016 г. УО передано в суд 7 исковых заявлений. Иски погашены частично, на сумму 70 783,26 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
<i>1. Техническое обслуживание и содержание лифтов</i>					
	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	8 810	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	157	По мере необходимости	ООО «Селена»
Уборка придомовой территории	м ²	по договору		ООО «Клининг-Профи»
Вынос и транспортировка до бункера строительного мусора	час	195	По мере необходимости	ООО «Селена»
Уборка мусора с деревьев с использованием спецтехники	час	2		ООО «Селена»
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.	405		ООО «Омега»
8. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания				
Ремонт плитки у подъездов	м ²	8	По мере необходимости	ООО «Селена»
Ремонт антискользящих реек	шт.	24		ООО «Селена»
Заваривание мусоропроводов	шт.	160		ООО «Селена»
Разметка этажности	эт.	340		ООО «Селена»

	Установка подъездных дверей	шт.	11		ООО «Рамсталь»
	Установка антивандальных решеток	шт.	10		ООО «Селена»
	Ремонт откосов дверей	м ²	18,3		ООО «Селена»
	Восстановление обшивки лифтов	шт.	5		ООО «Селена»
	Ремонт дверей	шт.	31		ООО «Селена»
	Ремонт решеток	шт.	4		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	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
2. Содержание придомовой территории				
	Уборка придомовой территории (содержание)	раз в неделю	5	5 дней в неделю
	Уборка придомовой территории (парковочная зона)	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	1	Весна, лето
	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	раз в неделю	5	5 раз в неделю
	Уборка мусора, сучьев и листьев с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	раз в 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
Приобретение бункера для мусора	шт.	2	По мере необходимости
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
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	2	2 раза 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.	25	По мере необходимости
Установка манометра	шт.	1	По мере необходимости
Установка фотосенсоров	шт.	2	По мере необходимости
Изготовление и установка адресов и нумерации подъездов	шт.	13	По мере необходимости
Установка расходомера	шт.	1	По мере необходимости
Замена эл. замка	шт.	1	По мере необходимости
Перемотка пожарных рукавов	шт.	320	По мере необходимости
Ремонт пожарных шкафов с заменой стекол и замков	шт.	63	По мере необходимости
Замена, установка счетчиков	шт.	7	По мере необходимости
Устранение засоров	шт.	2	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 осадков 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
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
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 состояния водоотводящих устройств.	раз	2	2 раз в год
Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	раз	2	2 раза в год
Установка антискользящих профилей	п.м.	240	По мере необходимости
Ремонт оголовков вент.шахт на крыше	шт.	7	По мере необходимости
Окраска поручней, перил	м ²	26	По мере необходимости
Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	раз	1	По мере необходимости
Ремонт дверей, ручек, замков, петель, доводчиков и др.	шт.	56	По мере необходимости
5. Аварийно-восстановительные работы			
Обследование инженерного оборудования в квартире	раз	60	
Устранение течи трубопровода	мест	25	
Восстановление электропитания на квартиру	раз	11	
Отключение (включение) стояков ХВС, ГВС, ЦО после залива	раз	120	
Замена участков эл. проводки	п.м.	100	
Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ	раз	28	
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	раз	47	По мере необходимости
Замена ламп освещения мест общего пользования	шт.	405	
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 с населением				
	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.