

## г. Раменское, ул. Крымская, д.1А

Технические характеристики дома:

Год постройки - 2017

Количество этажей - 5

Общая площадь дома - 986,80 м<sup>2</sup>

Количество квартир - 52

### Отчет за 2017г.

#### Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации ООО «МОИС Эксплуатация» за 2017г.:

В результате финансово-хозяйственной деятельности УО производила начисления за коммунальные услуги по общедомовым приборам учета согласно, Постановлению Правительства РФ от 6 мая 2011г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Вид услуг	Начислено собственникам за 2017 год, тыс. руб.	Оплачено собственниками за 2017 год, тыс. руб.	Задолженность собственников перед УО на 31.12.2017г., тыс. руб.	Затрачено УО по счетам РСО и на обслуживание жилого помещения за 2017 год, тыс. руб.	Финансовый результат УО по основному виду деятельности за 2017 год, тыс. руб.
Водоотведение	29,11	18,46	10,66	28,63	-0,48
Горячее водоснабжение	59,52	37,14	22,38	27,38	-32,14
Отопление	144,51	62,86	81,66	144,51	0,00
Содержание жилого помещения	213,15	141,30	71,85	299,94	86,80
Холодное водоснабжение	15,36	9,88	5,48	16,07	0,71
Электроснабжение	54,31	36,22	18,09	54,64	0,33
<b>Итого:</b>	<b>515,96</b>	<b>305,86</b>	<b>210,12</b>	<b>571,17</b>	<b>55,22</b>

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2017г. составляет - **210,12 тыс. руб.** Задолженность собственников на 31.12.2017г.:

- по оплате дополнительной услуги «Уборка территории» (содержание и обслуживание парковой зоны) - **3,89 тыс. руб.**

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность за жилищно-коммунальные услуги, во избежание отключения собственников от поставляемых ресурсов, УО была вынуждена полностью погасить задолженность перед поставщиками коммунальных услуг и частично перед специализированными сторонними организациями.

Обращаем внимание, что Законодательством РФ оплата за жилищно-коммунальные услуги 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 жилого помещения в 2017г., тыс. руб.

№ п.п.	Статьи затрат	Плановая выручка по среднему тарифу за 2017г.*	Фактически начислено за 2017г.	Фактически затрачено УК за 2017г.	Отклонение значений
1.	2.	5.	6.	7.	8.
	Площадь жилых и нежилых помещений, м <sup>2</sup>	986,80	986,80	986,80 <sup>1</sup>	0,00
<b>1.</b>	<b>Стоимость работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества дома:</b>				
1.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания	48,67	48,67	31,35	-17,32
1.2.	Содержание придомовой территории	27,74	27,74	62,13	34,39
1.3.	Содержание мест общего пользования	23,85	23,85	89,00	65,15
1.4.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	7,72	7,72	12,95	5,23
<b>2.</b>	<b>Сбор, вывоз и утилизация бытовых, крупногабаритных и строительных отходов:</b>				
2.1.	Сбор и вывоз ТБО, КГМ, строительного мусора	6,47	6,47	19,07	12,59
<b>3.</b>	<b>Затраты на управление домом:</b>				
3.1.	Затраты по содержанию управляющей компании	39,75	39,75	35,58	-4,17
3.2.	Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и прочие внереализационные расходы	26,43	26,43	18,06	-8,37
3.3.	Компенсация расхода электроэнергии операторами связи	0,00	0,00	-0,71	-0,71
<b>4.</b>	<b>НДС (18%)</b>	<b>32,51</b>	<b>32,51</b>	<b>32,51</b>	<b>0,00</b>
<b>5.</b>	<b>Итого расходов:</b>	<b>213,15</b>	<b>213,15</b>	<b>299,94</b>	<b>86,80</b>
<b>6.</b>	<b>Тариф, руб./кв. м</b>	<b>36,00</b>	<b>36,00</b>	<b>50,66</b>	<b>14,66</b>
<b>7.</b>	<b>Потребление коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД:</b>				
7.1.	Горячее водоснабжение (ГВС ОДН)	4,19	4,19	-27,96	-32,14
7.2.	Холодное водоснабжение (ХВС ОДН)	0,69	0,69	1,39	0,70
7.3.	Водоотведение (Водоотведение ОДН)	0,81	0,81	-1,16	-1,97

№ п.п.	Статьи затрат	Плановая выручка по среднему тарифу за 2017г.*	Фактически начислено за 2017г.	Фактически затрачено УК за 2017г.	Отклонение значений
1.	2.	5.	6.	7.	8.
7.4.	Электроэнергия (Электроэнергия ОДН)	19,27	19,27	19,61	0,34
8.	<i>Итого расходы на содержание жилого помещения с учетом ОДН:</i>	<i>238,10</i>	<i>238,10</i>	<i>291,82</i>	<i>53,72</i>
9.	<i>Тариф на содержание жилого помещения с учетом ОДН, руб./м<sup>2</sup>:</i>	<i>40,21</i>	<i>40,21</i>	<i>49,29</i>	<i>9,07</i>

†Среднегодовая жилая площадь дома по состоянию на 31.12.2017 г., в связи с уточненными замерами БТИ.

\*Плановая выручка по тарифу за 2017 г. рассчитана исходя из действовавшего в 2017 году тарифа 36,00 руб./м<sup>2</sup> с 01.07.2017 г. по 31.12.2017г. (в течение 6-ти месяцев).

**В стоимость работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества дома включаются:**

- услуги сторонних специализированных организаций по ежемесячному обслуживанию общедомовых приборов учета, техническому обслуживанию системы автоматической пожарной сигнализации, сбору и утилизации ртутьсодержащих ламп, проведению испытаний систем молниезащиты и электроустановок 1 раз в три года;
- плановое и текущее обслуживание внутридомовых инженерных систем (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, вентиляция) и конструктивных элементов здания силами специалистов УК согласно регламенту и действующему законодательству, круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы по оперативной ликвидации и локализации аварий, прием и обработка заявок от жителей;
- содержание придомовой территории, включает в себя ежедневную уборку территории, очистку урн; в зимний период механизированная и ручная уборка, посыпка тротуаров песком и антигололедными реагентами, ликвидация наледи, уборка, складирование и вывоз снега с территории, стрижка и полив газонов в летний период, покраска скамеек и урн.
- содержание мест общего пользования, включает в себя сухую и влажную уборку лестниц, коридоров, подсобных помещений, мойка окон с внутренней стороны и дверных блоков, дизенсекция.

**В стоимость затрат на управление домом включается:**

- работа по обработке, систематизации и анализу информации по расходу общедомовых приборов учета, проведение начислений за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, формирование и направление собственникам и нанимателям помещений платежных документов, сбор оплат, сверка с контрагентами, подрядчиками, обработка первичной документации, консультирование и ответы на вопросы населения в часы

приема, обработка информации поступающей от жителей в виде писем (в том числе электронных), выдача справок и выписок, передача информации в органы соцзащиты, работа паспортного стола, подготовка отчетов по ведению деятельности УК, составление планов работ на текущие и последующие периоды, расчет стоимости услуг по содержанию жилого помещения, организация и проведения собраний собственников, заключение договоров с собственниками помещений, ресурсоснабжающими организациями и сторонними подрядными организациями, ведение претензионной работы, взыскание задолженности, подготовка данных и заполнение отчетных форм для информационных систем, ответы на запросы, организация работы и обслуживание сайта.

Размер начислений за содержание, обслуживание и ремонт общего имущества МКД с учетом коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД за 2017 год составил - **238,10 тыс. руб.**, фактически затрачено УК с учетом коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД за отчетный период - **291,82 тыс. руб.**, финансовый результат за 2017 год, а именно перерасход средств составил – **53,72 тыс. руб. (убыток УК)**. При задолженности собственников по содержанию жилого помещения на 31.12.2017г в размере – **71,85 тыс. руб.**, УК выполнила свои обязательства по содержанию, обслуживанию и ремонту общедомового имущества в запланированном объеме.

Всего за отчетный период по дому поступило (по электронной почте, по телефону, письменно, а так же при личном обращении) 55 обращений жильцов.

Основные заявки распределились следующим образом: замена ламп в местах общего пользования - 7, замена светильников – 3, устранение неисправности дифавтоматов – 8, ремонт стояков ГВС, отопления – 1, устранение протечки - 2, проверка работы сантехузлов – 2, включение стояков – 4, составление актов – 15, восстановление циркуляции – 2, ремонт дверей, замков, ручек, доводчиков – 10, монтаж почтовых ящиков – 1, установка досок информации – 1, ремонт кирпичной кладки – 1, очистка кровли – 1.

В 2017 году специалистами ООО «МОИС Эксплуатация» были произведены работы:

- контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 100% 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 5 письменных обращений. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 28 консультаций. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, порядок начисления расходов на отопление по площади, необходимости их оплаты, согласования перепланировок помещений - 0.

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 – 10 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2017 г. УО передано в суд 2 исковых заявлений. Иски погашены частично, на сумму 81421,15 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 обслуживанию 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 2017 году:**

№	Наименование услуг (работ)	Ед. изм.	Объемы выполненных работ	Периодичность по Законодательству	Наименование организации
<b>1. Вывоз мусора</b>					
	Вывоз мусора	м <sup>3</sup>	60	по графику	ООО «Инвест Сервис»
<b>2. Содержание придомовой территории</b>					
	Уборка придомовой территории		выполнено	По договору	ООО «Клининг-Профи»
<b>3. Содержание мест общего пользования</b>					
	Уборка мест общего пользования		выполнено	По договору	ООО «Клининг-Профи»

4. Работа по управлению домом					
	Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление)			По договорам	ООО «Веб решения»; ИП Сысоев А.С.; ООО «Атлант-Право»; ООО «Офис+»; ИП Горшков Е.Б.

**Перечень работ, выполненных штатными работниками ООО «МОИС Эксплуатация» и специализированными сторонними организациями в 2017 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	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	раз в неделю	5	ежедневно
	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа	раз в неделю	1	1 раз в неделю
	Уборка кровли	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	100	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 недели	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	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 вентилях, задвижек. 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	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	1	2 раза в год
Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	раз	1	2 раза в год
Осмотр продухов	раз	1	1 раз в год
Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)		выполнено	ежедневно
Осмотр ВРУ	раз	24	еженедельно
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 в МОП	шт.	2	

Замена шаровых кранов	шт.	1	
<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	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	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	3	6 раз в год
Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	раз	1	2 раза в год
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции:			

