

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 – 17 193,10 м²

Количество нежилых помещений - 13

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 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Вид услуг	Задолженность собственников перед УО на 01.01.17г., тыс. руб.	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	111,94	916,27	866,14	162,07	967,52	51,25
Горячее водоснабжение	247,62	1 760,75	1 706,94	301,43	1 863,87	103,12
Отопление	1 044,88	3 231,98	3 335,38	941,48	3 254,66	22,68
Содержание жилого помещения	1 784,61	8 157,98	8 305,43	1 637,16	8 401,83	243,86
Холодное водоснабжение	61,63	505,66	476,23	91,06	516,07	10,41
Электроснабжение	464,37	3 443,44	3 473,65	434,16	3 628,73	185,29
Итого:	3 715,05	18 016,08	18 163,77	3 567,36	18 632,68	616,61

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2017г. составляет - **3 567,36 тыс. руб.** Задолженность собственников на 31.12.2017г.:

- по оплате взноса за капитальный ремонт - **286,60 тыс. руб.;**
- по оплате «Расходов на обслуживание спецсчета» - **8,39 тыс. руб.;**
- по оплате дополнительной услуги «Уборка территории» (содержание и обслуживание парковой зоны) - **76,40 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 ²	17 161,80	17 178,61	17 178,61 ¹	0,00
1.	Стоимость работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества дома:				
1.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания	1 763,17	1 764,90	1 757,07	-7,83
1.2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	1 138,09	1 139,95	1 166,87	26,91
1.3.	Содержание придомовой территории	666,13	666,78	805,87	139,09
1.4.	Содержание мест общего пользования	764,63	765,38	701,60	-63,78
1.5.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	368,98	369,34	398,67	29,32
2.	Сбор, вывоз и утилизация бытовых, крупногабаритных и строительных отходов:				
2.1.	Сбор и вывоз ТБО, КГМ, строительного мусора	812,32	813,12	814,72	1,60
3.	Затраты на управление домом:				
3.1.	Затраты по содержанию управляющей компании	1 085,30	1 086,36	1 246,11	159,75
3.2.	Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и прочие внереализационные расходы	307,40	307,70	271,51	-36,19
3.3.	Компенсация расхода электроэнергии операторами связи	0,00	0,00	-5,01	-5,01
4.	НДС (18%)	1 243,08	1 244,44	1 244,44	0,00
5.	Итого расходов:	8 149,11	8 157,98	8 401,83	243,86
6.	Тариф, руб./кв. м	39,57	39,57	40,76	1,18
7.	Потребление коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД:				

№ 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.
7.1.	Горячее водоснабжение (ГВС ОДН)	64,27	64,27	167,39	103,12
7.2.	Холодное водоснабжение (ХВС ОДН)	15,98	15,98	26,40	10,41
7.3.	Водоотведение (Водоотведение ОДН)	12,09	12,09	19,58	7,50
7.4.	Электроэнергия (Электроэнергия ОДН)	485,27	485,27	670,56	185,29
8.	Итого расходы на содержание жилого помещения с учетом ОДН:	8 726,72	8 735,59	9 285,76	550,17
9.	Тариф на содержание жилого помещения с учетом ОДН, руб./м²:	42,37	42,38	45,05	2,67
10.	Непокрытые расходы предыдущего периода	0,00	0,00	346,27	346,27
11.	Финансовый результат нарастающим итогом:	8 726,72	8 735,59	9 632,03	896,44
12.	Тариф на содержание жилого помещения, руб./м²:	42,37	42,38	46,72	4,35

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

*Плановая выручка по среднему тарифу за 2017 г. рассчитана исходя из действовавших в 2017 году тарифов: 38,30 руб./м² с 01.01.2017 г. по 31.10.2017г. (в течение 10-ти месяцев) и 49,13 руб./м² с 01.11.2017г. по 31.12.2017г. (в течение 2-х месяцев) с учетом корректировок.

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, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха, 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 и обслуживание лифтового хозяйства (комплексное аварийное и техническое обслуживание согласно регламенту, ежегодное техническое

освидетельствование лифтов, проведение испытаний и электроизмерительных работ, измерение полного сопротивления петли «фаза-ноль», страхование особо опасного объекта);

- 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, переходных лоджий, холлов мусоросборников, лифтовых холлов, кабин лифтов, подсобных помещений, мойка окон с внутренней стороны и дверных блоков, дизайнсекция.

В стоимость затрат на управление домом включается:

- работа по обработке, систематизации и анализу информации по расходу общедомовых и индивидуальных 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, подготовка отчетов для ФКР, 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 - **8 735,59 тыс. руб.**, фактически затрачено УК с учетом коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД за отчетный период - **9 285,76 тыс. руб.**, финансовый результат за 2017 год составил - **550,17 тыс. руб. (убыток УК)**. С учетом перерасхода средств за предыдущий отчетный период (2016г) в размере 346,27 тыс. руб. финансовый результат 2017 года нарастающим итогом составляет – **896,44 тыс. руб. (убыток УК)**.

При задолженности собственников по содержанию жилого помещения на 31.12.2017г в размере – **1 637,16 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) 440 обращений жильцов.

Выполненные работы по нарядам распределились следующим образом: замена ламп в МОП – 66, дооборудование электрощитовой – 3, устранение неисправности дифавтоматов – 14, диагностика неисправностей – 18, опломбировка счетчиков – 8, восстановление циркуляции – 14, проверка приборов учета (составление актов) – 54, ремонт стояков ГВС, отопления – 2, ремонт сантехнической арматуры – 5, устранение залива, засора – 17, замена счетчиков – 4, замена, ремонт ручек дверей – 3, установка, ремонт антискользящих профилей – 9, укрепление дверей рамками – 7, установка и ремонт доводчиков, пружин – 12, ремонт дверей – 8, замена замков – 3, ремонт замков (замена цилиндрических механизмов) – 3, ремонт напольной плитки, откосов дверей – 3, покраска урн – 2, установка урн – 1, установка информационных досок – 1, ремонт подъездов (шпаклевка, покраска) – 4, ремонт коробов вентиляции – 1, установка, ремонт ливневок – 2, покраска перил и ограждений – 3.

В 2017 году специалистами ООО «МОИС Эксплуатация» были произведены контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 32% 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 58 письменных обращений. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 173 консультаций. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, порядок начисления расходов на отопление по индивидуальным приборам учета, необходимости их оплаты, согласования перепланировок помещений - 2, 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 – 50 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2017 г. УО передано в суд 28 исковых заявлений. Из них 9 исков погашены полностью на сумму 399 558,23 руб., частично погашены 4 иска, на сумму 137 889,20 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 2017 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	3794,39	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				ИП Заболотин
	Снятие показаний ИПУ	раз	12	1 раз в мес.	ИП Заболотин
5. Содержание придомовой территории					
	Вывоз снега в зимний период	м ³	110	По мере необходимости	ООО «Селена»
	Механизированная уборка территории	час	10	По мере необходимости	ООО «Селена»
	Уборка придомовой территории		выполнено	По договору	ООО «Клининг-Профи»

6. Содержание мест общего пользования					
Уборка мест общего пользования			выполнено	По договору	ООО «Клининг-Профи»
7. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования					
Испытания электроустановок	шт	1		1 раз в 3 года	ООО НПФ «Технологии безопасности»
Утилизация перегоревших ламп	шт.	91		По договору	ООО «Омега»
8. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания					
Отделка откосов после установки входных дверей в подъезды	м ²	13,8		По договору	ООО «Клининг-Профи»
Заделка усадочных трещин в МОП 1-го этажа	м ²	221,0		По договору	ООО «Клининг-Профи»
Замена кафельной плитки	м ²	11,7		По необходимости	ООО «Селена»
9. 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
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	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	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	950	По мере необходимости
Ликвидация наледи. Скалывание наледи толщиной до 2 см. Стребание 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	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
Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)		выполнено	ежедневно
Осмотр ВРУ	раз	52	еженедельно
Снятие показаний общедомовых приборов учета	раз	12	по мере необходимости
Ревизия задвижек на узле управления	раз	1	
Перемотка пожарных рукавов	шт.	152	
Осмотр инженерного оборудования жилого дома	раз в неделю	5	В течение рабочей недели
Замена реверсивных контактов АВР в ВРУ	шт	1	по мере необходимости
Оборудование помещения консьержки сантехническими приборами в 4 подъезде	шт	1	
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	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	По мере необходимости
Ремонт оголовков вент. шахт	шт.	3	По мере необходимости
Ремонт дверей, ручек, замков, доводчиков	шт.	32	По мере необходимости
Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	раз	1	По мере необходимости
Монтаж дополнительных ограждений прямков и лестниц в подвал	шт	8	По мере необходимости
Замена поврежденных напольных кафельных плиток	м ²	6,5	По мере необходимости
Локальный ремонт кровли	м ²	5,5	По мере необходимости
Ремонт дефлекторов	шт	2	По мере необходимости
Установка и ремонт реек антискольжения	пм	29	По мере необходимости
Установка пружин на двери	шт	41	По мере необходимости

Установка рамок усиления на двери	шт	7	По мере необходимости
Восстановление отливов парапета кровли	пм	4	По мере необходимости
Ремонт плиточного покрытия брусчатки	м ²	11	По мере необходимости
Покраска поручней и ограждений входных групп	шт	6	По мере необходимости
5. Аварийно-восстановительные работы			
Устранение течи трубопровода	мест	9	По мере необходимости
Отключение (включение) стояков ХВС, ГВС, ЦО после залива	шт.	12	По мере необходимости
Контроль за инженерными коммуникациями после восстановительных работ	раз	16	По мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	раз	14	По мере необходимости
Восстановление освещения мест общего пользования	шт.	105	По мере необходимости
6. Содержание паспортного стола			
Содержание паспортного стола	дней	6	кроме воскресенья
7. Содержание аварийно-диспетчерской службы			
Содержание аварийно-диспетчерской службы:		круглосуточно	круглосуточно
Дежурство электриков АДС		круглосуточно	круглосуточно
Дежурство слесарей АД		круглосуточно	круглосуточно
Дежурство диспетчера		круглосуточно	круглосуточно
8. Работа по управлению домом			
Работа с населением:	дней	6	кроме воскресенья
заключение договоров, выдача справок	дней	6	кроме воскресенья
учет льготников, работа с неплательщиком	дней	6	кроме воскресенья
выдача тех. условий	дней	6	кроме воскресенья
согласование перепланировок	дней	6	кроме воскресенья
подготовка и проведение собраний	дней	6	кроме воскресенья
подготовка ответов на письма, разъяснительная работа	дней	6	кроме воскресенья
организация перехода программного обеспечения 1С с 8.2 на 8.3	дней	6	кроме воскресенья
организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк онлайн	дней	6	кроме воскресенья

Генеральный директор ООО «МОИС Эксплуатация» _____ Тарасова Л.В.

