

## п. Дубовая роща, ул. Октябрьская, д.11

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2009	Количество этажей – 14
Количество лифтов - 6	Количество квартир – 181
Общая площадь дома – 12 046,20 м <sup>2</sup>	

### 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	180,03	712,76	600,81	291,98	851,02	138,26
Горячее водоснабжение	512,82	1 401,87	1 261,07	653,62	1 700,21	298,34
Отопление	1 040,60	2 503,55	2 551,87	992,28	2 505,93	2,38
Содержание жилого помещения	2 056,15	5 891,80	5 761,31	2 186,64	5 854,38	-37,42
Холодное водоснабжение	77,72	387,41	319,21	145,92	447,48	60,07
Электроснабжение	614,39	1 848,09	1 860,65	601,83	1 917,14	69,05
<b>Итого:</b>	<b>4 481,71</b>	<b>12 745,48</b>	<b>12 354,92</b>	<b>4 872,27</b>	<b>13 276,16</b>	<b>530,68</b>

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2017г. составляет - **4 872,27 тыс. руб.** Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт на 31.12.2017г. – **8,17 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>	12 046,20	12 046,20	12 046,20 <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	1 227,29	1 227,29	1 572,03	344,74
1.2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	657,99	657,97	644,70	-13,28
1.3.	Содержание придомовой территории	391,65	391,65	247,14	-144,51
1.4.	Содержание мест общего пользования	332,21	332,21	268,41	-63,81
1.5.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	270,18	270,18	279,50	9,31
<b>2.</b>	<b>Сбор, вывоз и утилизация бытовых, крупногабаритных и строительных отходов:</b>				
2.1.	Сбор и вывоз ТБО, КГМ, строительного мусора	599,47	599,47	591,37	-8,10
<b>3.</b>	<b>Затраты на управление домом:</b>				
3.1.	Затраты по содержанию управляющей компании	986,19	986,19	881,53	-104,66
3.2.	Налоги, расходы на услуги банка, комиссия банка за коммунальные платежи, рентабельность и прочие внереализационные расходы	528,08	528,08	508,07	-20,02
3.3.	Компенсация расхода электроэнергии операторами связи	0,00	0,00	-37,11	-37,11
<b>4.</b>	<b>НДС (18%)</b>	<b>898,75</b>	<b>898,75</b>	<b>898,75</b>	<b>0,00</b>
<b>5.</b>	<b>Итого расходов:</b>	<b>5 891,82</b>	<b>5 891,80</b>	<b>5 854,38</b>	<b>-37,42</b>
<b>6.</b>	<b>Тариф, руб./кв. м</b>	<b>40,76</b>	<b>40,76</b>	<b>40,50</b>	<b>-0,26</b>
<b>7.</b>	<b>Потребление коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД:</b>				
7.1.	Горячее водоснабжение (ГВС ОДН)	46,91	46,91	345,26	298,35
7.2.	Холодное водоснабжение (ХВС ОДН)	11,71	11,71	71,78	60,07

№ 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.
7.3.	Водоотведение (Водоотведение ОДН)	8,54	8,54	9,51	0,97
7.4.	Электроэнергия (Электроэнергия ОДН)	365,62	365,62	372,18	6,56
8.	<b>Итого расходы на содержание жилого помещения с учетом ОДН:</b>	<b>6 324,59</b>	<b>6 324,57</b>	<b>6 653,11</b>	<b>328,54</b>
9.	<b>Тариф на содержание жилого помещения с учетом ОДН, руб./м<sup>2</sup>:</b>	<b>43,75</b>	<b>43,75</b>	<b>46,02</b>	<b>2,27</b>
10.	Экономия средств предыдущего периода	0,00	0,00	-468,10	-468,10
11.	<b>Финансовый результат нарастающим итогом:</b>	<b>6 324,59</b>	<b>6 324,57</b>	<b>6 185,01</b>	<b>-139,56</b>
12.	<b>Тариф на содержание жилого помещения, руб./м<sup>2</sup>:</b>	<b>43,75</b>	<b>43,75</b>	<b>42,79</b>	<b>-0,97</b>

† Среднегодовая жилая площадь дома по состоянию на 31.12.2017 г.

\*Плановая выручка по среднему тарифу за 2017 г. рассчитана исходя из действовавших в 2017 году тарифов: 40,93 руб./м<sup>2</sup> с 01.01.2017 г. по 31.10.2017г. (в течение 10-ти месяцев) и 44,04 руб./м<sup>2</sup> с 01.11.2017г. по 31.12.2017г. (в течение 2-х 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, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха, сбору и утилизации ртутьсодержащих ламп, проведению испытаний систем молниезащиты и электроустановок 1 раз в три года, по ремонту конструктивных элементов здания;
- 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, очистку урн; в зимний период ручная уборка, посыпка тротуаров песком и антигололедными реагентами, ликвидация наледи, уборка 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, дератизация и дезинсекция по требованию.

**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 по поступлению оплат собственников в счет погашения задолженности предыдущих периодов, организация работы и обслуживание сайта.

Размер начислений за содержание, обслуживание и ремонт общего имущества с учетом коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД за 2017 год составил - **6 324,57 тыс. руб.**, фактически затрачено УК с учетом коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД за 2017 год - **6 653,11 тыс. руб.**, финансовый результат за 2017 год составил - **328,54 тыс. руб. (убыток УК)**, с учетом экономии средств предыдущего отчетного периода (2016г) в размере 468,10 тыс. руб., финансовый результат нарастающим итогом составляет - - **139,56 тыс. руб. (экономия средств на последующий отчетный период)**. При задолженности собственников по содержанию жилого помещения на 31.12.2017г в размере - **2 186,64 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) 261 обращение жильцов.

Выполненные работы по нарядам распределились следующим образом: замена ламп в МОП-43, замена светильников-21, устранение неисправности дифавтоматов-5, восстановление циркуляции-13, проверка приборов учета (составление актов)-23, ремонт сантехнической арматуры-3, устранение залива-7, устранение засора канализации-2, ремонт замков (замена цилиндрических механизмов)-2, покраска скамеек, урн-1, покраска переходных лоджий-1, установка табличек «Класс энергоэффективности»-1, обращения по вентиляции-1.

В 2017 году специалистами ООО «МОИС Эксплуатация» были произведены контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета в размере 18% от общего количества квартир.

Все заявления рассмотрены, заявки выполнены.

За отчетный период от жильцов дома поступило 14 письменных обращений. На все поступившие письма были даны ответы.

Специалистами УО было дано 92 консультации. Основные вопросы касались начисления общедомовых расходов, необходимости их оплаты, согласования перепланировки помещения, установки индивидуальных приборов учета воды и ввода их в эксплуатацию.

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 – 44 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2017 г. УО передано в суд 29 исковых заявлений. Из них 4 иска погашены полностью на сумму 204 873,18 руб., частично погашены 15 исков, на сумму 334 566,74 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 техническому обслуживанию 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. Техническое обслуживание и содержание лифтов</b>					
	Содержание лифтов		по договору	7 дней в неделю	ООО «ОСК МиТОЛ»
	Диспетчерский контроль лифтов		выполнено	круглосуточно	ООО «ОСК МиТОЛ»
	Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах	раз	1	раз в год	ЭО «Подмосковье»
	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>	1702	по графику	ООО «ЭКОБУС»
<b>3. Содержание пожарной сигнализации</b>					
	Обслуживание системы пожарной сигнализации		выполнено	в соответствии с договором	ООО «НПФ Технология безопасности»
	Аварийное обслуживание при срабатывании пожарной сигнализации			По мере необходимости	ООО «НПФ Технология безопасности»
<b>4. Система АСКУЭ</b>					
	Обслуживание системы АСКУЭ		по договору		ИП Заболотин
	Снятие показаний ИПУ	раз	12	1 раз в мес.	ИП Заболотин
<b>5. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>					
	Испытания электроустановок	раз	1	Выполнено	ООО НПФ «Технологии безопасности»
	Утилизация перегоревших ламп	шт.	145	выполнено	ООО «Омега»
<b>6. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания</b>					
	Обследование фасадов, герметизация швов	раз	1	выполнено	ИП Кулибаба С.О.
	Восстановление плитки в приквартирном холле	м <sup>2</sup>	4,5		ООО «Фирма Селена»

<b>7. Содержание мест общего пользования</b>				
Уборка мест общего пользования	м <sup>2</sup>	по договору		ООО «Клининг-Профи»
<b>8. Содержание придомовой территории</b>				
Уборка придомовой территории	м <sup>2</sup>	по договору		ООО «Клининг-Профи»
<b>9. Работа по управлению домом</b>				
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 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 подвального помещения	раз	2	2 раза в год
	Уборка пожарной лестницы (сухая по мере необходимости, влажная 2 раза в мес.)	раз	2	2 раза в мес.
<b>2. Содержание придомовой территории</b>				
	Уборка придомовой территории (содержание)	раз	5	5 дней в неделю
	Дератизация, содержание площадки ТБО	раз	6	6 дней в неделю
	Очистка дорожек и тротуара	раз	1	По мере необходимости
	Выкашивание и полив газонов	мес.	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	1 раз в двое суток
Уборка мусора с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	раз в неделю	5	По мере необходимости
Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	раз в день	2	1 раз в сутки
Подметание свежесвыпавшего снега. Сдвигание свежесвыпавшего снега движком в валы или кучи.	раз	согласно договору	1 раз в трое суток
Ликвидация наледи. Скалывание наледи толщиной до 2 см. Стребание скола в валы или кучи.		В дни гололеда	В дни гололеда
Перепрограммирование реле времени (плафоны во дворе)	раз	8	По мере необходимости
Осмотр крыши и уборка от мусора с ливневых воронок	раз	2	раз в год
Ремонт урн для мусора (сварка, покраска)	раз	1	
Подсев травы на газонах	раз	2	
Покраска малых форм (урны, скамейки)	раз	1	
<b>3. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>			
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 креплений, подвесок и прокладок, подставок для магистрального трубопровода на чердаке, теплоизоляции.	раз	2	2 раза в год
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
Ревизия задвижек в подвале	раз	2	2 раз в год
Снятие показаний общедомовых приборов учета	раз	12	по мере необходимости



	Анализ показаний электросчетчиков квартир	раз	12	1 раз в мес.
	Замена СУВ	шт.	14	
	Замена светильников в МОП	шт.	56	
	Ревизия электрощитовых	раз	12	
	Опрессовка системы отопления	раз	1	
	Пуск отопления	раз	1	
	Протяжка контактов в электрощитке	раз	2	По графику
	Замена реле времени	шт.	2	
	Перемотка пожарных рукавов	шт.	84	
<b>4. Содержание 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 раз в год
	Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	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
Ремонт замков (замена цилиндр. мех-ма)	шт.	7	
Покраска запорной арматуры тепловых пунктов	раз	1	
Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	раз	1	По мере необходимости
Установка пружин на дверях переходных лоджий и приквартирных холлов	шт.	18	По мере необходимости
Замена стекол на дверях переходных лоджий	шт.	6	По мере необходимости
<b>5. Аварийно-восстановительные работы</b>			
Устранение течи трубопровода	раз	6	По мере необходимости
Восстановление электропитания на квартиру	раз	5	По мере необходимости
Отключение (включение) стояков ХВС, ГВС, ЦО после залива	раз	9	По мере необходимости
Восстановление освещения мест общего пользования (замена ламп)	шт.	184	По мере необходимости
Откачка грунтовых вод	раз	2	По мере необходимости
<b>6. Содержание паспортного стола</b>			
Обслуживание паспортного стола	дней	6	кроме воскресенья
<b>7. Содержание аварийно-диспетчерской службы</b>			
Содержание аварийно-диспетчерской службы:		круглосуточно	круглосуточно
Дежурство электриков АДС		круглосуточно	круглосуточно
Дежурство слесарей АД		круглосуточно	круглосуточно
Дежурство диспетчера		круглосуточно	круглосуточно
Прием и обработка заявок от населения		круглосуточно	круглосуточно
<b>8. Работа по управлению домом</b>			
Работа с населением:			
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
помощь в подготовке и проведении собраний	дней	6	кроме воскресенья
подготовка ответов на письма, разъяснительная работа	дней	6	кроме воскресенья

организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк онлайн	дней	6	кроме воскресенья
работа паспортного стола	дней	6	кроме воскресенья
обслуживание сайта компании	дней	6	кроме воскресенья
прием и обработка платежей	дней	6	кроме воскресенья

Генеральный директор ООО «МОИС Эксплуатация»



Тарасова Л.В.