

г. Раменское, ул. Дергаевская, д.18

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2011 Количество этажей – 15

Количество лифтов -2 Количество квартир – 90

Общая площадь дома – 6 106,00 м² Количество нежилых помещений - 4

Отчет за 2018г.

Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации ООО «МОИС Эксплуатация» за 2018г.:

В результате финансово-хозяйственной деятельности УК осуществляла начисления за жилищно-коммунальные услуги согласно, Жилищного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Вид услуги	Задолженность собственников перед УК на 01.01.2018г., в тыс.руб.	Начислено собственникам за 2018г., в тыс.руб.	Оплачено собственниками за 2018г., в тыс.руб.	Задолженность собственников перед УК на 31.12.2018г., в тыс.руб.	Расходы УК по актам выполненных работ перед РСО и на содержание жилого помещения за 2018г., в тыс.руб.	Финансовый результат УК за 2018г., тыс.руб.
Отопление	332,07	1 546,53	1 515,32	363,28	1 546,90	-0,38
Горячее водоснабжение	107,42	688,57	669,12	126,87	668,44	20,13
Холодное водоснабжение	21,53	189,27	174,60	36,20	191,63	-2,36
Водоотведение	45,87	348,45	335,29	59,03	354,11	-5,66
Электроснабжение	5,71	75,99	42,01	39,69	67,23	8,76
Содержание жилого помещения	547,14	3 034,19	2 977,99	603,35	3 526,48	-492,28
Итого:	1 059,74	5 882,99	5 714,33	1 228,41	6 354,78	-471,79

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2018г. составляет – 1 228,41 тыс. руб. Задолженность собственников по оплате взноса за капитальный ремонт на 31.12.2018г. - 5,43 тыс. руб.

Несмотря на то, что собственники не погасили задолженность за жилищно-коммунальные услуги, во избежание отключения собственников от поставляемых ресурсов, УК 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 компании.

Отчет о доходах и расходах по содержанию жилого помещения

за 2018 год

№ п/п	Статьи затрат	Факт за 2018 год по содержанию жилого помещения, в тыс.руб.
I	Фактически начислено собственникам за содержание жилого помещения (доход)	3 034,19
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	3 362,44

III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-328,24
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	1 324,85
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	164,81
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	183,75
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	596,29
2.5.	Сбор и вывоз ТБО	111,57
2.6.	Услуги, работы по управлению МКД	682,37
2.7.	НДС (18%)	462,84
2.8.	Экономия за 2017 год	164,04

1. Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт) дома включает:

1.1. Услуги сторонних специализированных организаций по ежемесячному обслуживанию общедомовых приборов учета, техническому обслуживанию системы автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха, обслуживание системы АСКУЭ, косметический ремонт подъездов, сбору и утилизации ртутьсодержащих ламп, по ремонту конструктивных элементов здания;

1.2. 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.

2. Обслуживание лифтового хозяйства включает:

2.1. Комплексное аварийное и техническое обслуживание согласно регламенту;

2.2. Ежегодное техническое освидетельствование лифтов, проведение испытаний и электроизмерительных работ, измерение полного сопротивления петли «фаза-ноль»;

2.3. Страхование особо опасного объекта.

3. Аварийно-диспетчерская служба включает:

Круглосуточную работу по оперативной ликвидации и локализации аварий, прием и обработка заявок от жителей.

4. Благоустройство и санитарное содержание многоквартирного дома и придомовой территории включает:

4.1. Содержание придомовой территории (ежедневная уборка территории, очистка 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);

4.2. Содержание мест общего пользования (сухая и влажная уборка лестниц, коридоров, переходных лоджий, холлов мусоросборников, лифтовых холлов, кабин лифтов, подсобных помещений, мойка окон с внутренней стороны и дверных блоков, дератизация и дезинсекция).

5. Сбор и вывоз ТБО включает:

Сбор ТБО в контейнеры, для дальнейшего вывоза специализированным автотранспортом.

6. Услуги, работы по управлению МКД включает:

Работу 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.

Управляющая компания выполнила свои обязательства по содержанию, обслуживанию и ремонту общедомового имущества в запланированном объеме.

Всего за отчетный период по дому поступило 182 обращения от жильцов.

Выполненные работы по нарядам распределились следующим образом: замена светильников в МОП, замена ламп в МОП, проверка работоспособности приборов учета, составление актов контрольных показаний, замена трансформаторного тока узла учета, замена доводчиков на дверях, ремонт доводчиков на дверях, замена пружины на дверях, протяжка контактов в электрощитах, замена вводной задвижки ГВС, промывка фильтров грубой очистки ГВС, промывка фильтров грубой очистки ХВС, промывка фильтров грубой очистки ЦО, опрессовка системы ЦО, составление актов контрольных показаний приборов учета, замена кранов на системе отопления в подвале и на тех.этаже,

опломбировка приборов учета, составление актов контрольных показаний приборов учета, перекатка пожарных рукавов, регулировка температурного режима в МОП, комплектование пожарных шкафов, опломбировка пожарных шкафов, составление актов комплектования пожарных шкафов, работы по диспетчеризации пожарной сигнализации согласно требованиям нормативной технической документации, гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации, ремонт первого этажа, включая помещение консьержки, замена антискользящих профилей, покраска ограждения перил, ремонт дверей переходных лоджий, ремонт стен лифтовых холлов, устройство подвесного потолка на первом этаже, покраска отопительных приборов на первом этаже, покраска входной двери, покраска потолков в квартирном холле, ремонт первого этажа, ремонт напольной плитки, установка сигнальных столбиков, ремонт дверей переходных лоджий, замена дверей в МОП, установка информационных досок, рассмотрение согласования на перепланировку, очистка стен от несанкционированных объявлений, очистка дверей от несанкционированных объявлений, очистка стекол от несанкционированных объявлений, устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО, устранение неисправности дифавтоматов, диагностика, ремонт системы трубопровода ГВС, ХВС, ЦО, восстановление циркуляции системы ГВС, устранение протечки внутренних трубопроводов, демонтаж видеонаблюдения, монтаж видеонаблюдения, демонтаж пожарных датчиков, монтаж пожарных датчиков.

Все заявления рассмотрены, заявки выполнены.

Специалистами УО были проведены консультации по основным вопросам, которые касались начисления общедомовых расходов, необходимости их оплаты, согласования перепланировок помещений, 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 – 13 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2018 г. УО передано в суд 8 исковых заявлений. 5 исков погашены полностью, 3 иска погашены частично, на сумму 73654,18 руб. Остальные исполнительные листы находятся на исполнении у судебных приставов на сумму 161 732,3 рублей.

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 2018 году:

№	Наименование услуг (работ)	Ед. изм.	Выполнение работ	Периодичность по Законодательству	Наименование организации
<i>1. Техническое обслуживание и содержание лифтов</i>					
	Содержание лифтов		выполнено	в соответствии с договором	ООО «ОСК МиТОЛ»
	Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах		выполнено	в соответствии с договором	ЭО «Подмосковье»
	Диспетчерский контроль лифтов		выполнено	в соответствии с договором	ООО «ОСК МиТОЛ»
	Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта		выполнено	в соответствии с договором	СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»
<i>2. Вывоз мусора</i>					
	Вывоз мусора		выполнено	в соответствии с договором	ООО «ИНВЕСТ СЕРВИС»
<i>3. Содержание пожарной сигнализации</i>					
	Обслуживание систем пожарной сигнализации,		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Строй-К», ООО НПФ «Технологии безопасности»
	Аварийное обслуживание при срабатывании пожарной сигнализации		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Строй-К»

4. Система АСКУЭ					
	Обслуживание системы АСКУЭ		выполнено	в соответствии с договором	ИП Заболотин
	Снятие показаний ИПУ		выполнено	в соответствии с договором	ИП Заболотин
	Оптимизация системы АСКУЭ		выполнено	в соответствии с договором	ИП Самошин
5. Содержание мест общего пользования					
	Уборка мест общего пользования		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
	Косметический ремонт подъезда		выполнено	в соответствии с договором	ИП Пыжиков
6. Содержание придомовой территории					
	Уборка придомовой территории		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
7. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования					
	Утилизация перегоревших ламп		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Омега»
8. Содержание и обслуживание конструктивных элементов					
	Замена металлических дверей		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Альтаир»
	Устройство оконного проема в МОП		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Сервис Строй»
9. Работа по управлению домом					
	Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление)		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Веб-решения»; ИП Сысов; ООО «Офис+»; ИП Горшков Е.Б.

Перечень работ, выполненных штатными работниками ООО «МОИС Эксплуатация» и специализированными сторонними организациями в 2018 году:

№	Наименование услуг (работ)	Ед. изм.	Выполнение работ
1. Содержание мест общего пользования			
	Дезинфекция мест общего пользования	1 раз в неделю	выполнено
	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей и кабин лифтов	5 раз в неделю	выполнено
	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	выполнено
	Влажная уборка 1 этажа и кабин лифтов	5 раз в неделю	выполнено
	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа	1 раз в неделю	выполнено
	Уборка подвального помещения	1 раз в год	выполнено
2. Содержание придомовой территории			
	Уборка придомовой территории (содержание)	5 раз в неделю	выполнено
	Содержание мусороприемных бочек	6 раз в неделю	выполнено
	Выкашивание и полив газонов	по необходимости	выполнено
	Противогололедная обработка придомовой территории	по необходимости	выполнено

Уборка и транспортировка мусора в установленное место.	раз в неделю	выполнено
Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	раз в неделю	выполнено
Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в сутки	выполнено
Подметание свежесвыпавшего снега. Сдвигание свежесвыпавшего снега движком в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
Вывоз снега с придомовой территории м.куб.	по необходимости	выполнено
Ликвидация наледи. Скальвание наледи толщиной до 2 см. Сгребание скола в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
Очистка ливневок от мусора, листвы	по необходимости	выполнено
Ремонт урн для мусора (сварка, покраска)	весна, лето	выполнено
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. Очистка трубопровода от масляных отложений.	2 раза в год	выполнено
Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно-технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов.	2 раза в год	выполнено
Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования. Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок.	2 раза в год	выполнено
Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов и запорной арматуры.	2 раза в год	выполнено
Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб.	2 раза в год	выполнено
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	2 раза в год	выполнено
Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год	выполнено
Осмотр продухов, расчистка трещин или отбитых мест на продухах. Промывка расчищенных мест. Заделка ремонтируемых мест растворов с затиркой. Окраска площади ремонтируемой поверхности.	1 раз в год	выполнено
Осмотр инженерного оборудования жилого дома	1 раз в неделю	выполнено
Обслуживание воздухоотборников	1 раз в неделю	выполнено
Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	ежедневно	выполнено
Осмотр ВРУ	1 раз в неделю	выполнено
Замена светильников в местах общего пользования	шт.	151
Проверка работоспособности приборов учета, составление актов контрольных показаний	шт.	19
Замена ламп в местах общего пользования	шт.	28

Замена трансформаторов тока узла учета	шт.	6
Замена доводчиков на дверях	шт.	28
Замена пружины на дверях	шт.	1
Протяжка контактов в электрощитах	раз	4
Замена вводной задвижки ГВС	шт.	1
Промывка фильтров грубой очистки ГВС	раз	2
Промывка фильтров грубой очистки ХВС	раз	1
Промывка фильтров грубой очистки ЦО	раз	1
Опрессовка системы ЦО	раз	1
Составление актов контрольных показаний приборов учета	шт.	68
Замена спускных кранов на системе отопления в подвале и на тех.этаже	шт.	65
Опломбировка приборов учета	шт.	154
Перекачка пожарных рукавов	шт.	30
Регулировка температурного режима в МОП	раз	1
Комплектование пожарных шкафов	шт.	15
Опломбировка пожарных шкафов	шт.	15
Составление актов комплектования пожарных шкафов	шт.	15
Работы по диспетчеризации пожарной сигнализации согласно требованиям нормативной технической документации	раз	12
Гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации	раз	4
Утилизация перегоревших ламп	шт.	143

4. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания

Осмотр территории вокруг здания, цоколя и подвала с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	2 раза в год	выполнено
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.	2 раза в год	выполнено
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.	2 раза в год	выполнено
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.	2 раза в год	выполнено

	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость состояние всех элементов кровли и водостоков	6 раз в год	выполнено
	Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи. Проверка состояния водоотводящих устройств.	2 раза в год	выполнено
	Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	2 раза в год	выполнено
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции:	6 раз в год	выполнено
	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).	2 раза в год	выполнено
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания	2 раза в год	выполнено
	Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	по необходимости	выполнено
	Ремонт первого этажа, включая помещение консьержки	кв.м.	219
	Замена антискользящих профилей	п.м.	30
	Покраска ограждения перил	кв.м	12
	Ремонт дверей переходных лоджий	шт.	28
	Ремонт стен лифтовых холлов	кв.м	109
	Устройство подвесного потолка в лифтовых холлах	кв.м	40
	Покраска потолков в лифтовых холлах	кв.м	30
	Покраска отопительных приборов в лифтовых холлах	кв.м	14
	Покраска входной двери	шт.	1
	Покраска потолков в межквартирных холлах	кв.м	30
	Покраска стен в межквартирных холлах	кв.м	24
	Покраска отопительного прибора в лифтовом холле	шт.	1
	Ремонт напольной плитки	кв.м	6
	Установка сигнальных столбиков	шт.	2
	Ремонт дверей переходных лоджий	шт.	14
	Замена дверей в местах общего пользования	шт.	3
	Установка информационных досок	шт.	2
	Рассмотрение согласования проекта на перепланировку	шт.	1
	Очистка стен входных групп от несанкционированных объявлений	раз	52
	Очистка стекол от несанкционированных объявлений	раз	43
	Очистка дверей входных групп от несанкционированных объявлений	раз	52
5. Аварийно-восстановительные работы			
	Устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО	раз	5
	Замена ламп в местах общего пользования	раз	15
	Замена светильников в местах общего пользования	раз	2
	Устранение неисправности дифавтоматов	раз	1
	Диагностика, ремонт системы трубопровода ГВС, ХВС, ЦО	раз	12
	Восстановление циркуляции системы ГВС	раз	16
	Устранение протечки внутренних трубопроводов	раз	11
6. Содержание паспортного стола			
	Содержание паспортного стола	6 дней	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
Прием и обработка заявок от населения	круглосуточно	круглосуточно
8. Работа с населением		
Работа с населением	6 дней	кроме воскресенья
Заключение договоров, выдача справок	6 дней	кроме воскресенья
Учет льготников, работа с неплательщиком	6 дней	кроме воскресенья
Выдача технических условий	6 дней	кроме воскресенья
Согласование перепланировок	6 дней	кроме воскресенья
Подготовка и проведение собраний	6 дней	кроме воскресенья
Подготовка ответов на письма, разъяснительная работа	6 дней	кроме воскресенья
Организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк онлайн	7 дней	круглосуточно
Организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк в офисе ООО «МОИС Эксплуатация» (эквайринг)	6 дней	кроме воскресенья
Организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ через терминал МКБ в офисе ООО «МОИС Эксплуатация»	6 дней	кроме воскресенья

Генеральный директор ООО «МОИС Эксплуатация»

Григорьев Д.М.

