

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

Количество нежилых помещений - 22

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	2 065,39	7 333,38	8 172,85	1 225,92	7 357,92	-24,55
Горячее водоснабжение	597,34	3 743,27	3 792,85	547,76	3 731,56	11,71
Холодное водоснабжение	148,53	1 031,12	1 035,40	144,25	942,59	88,53
Водоотведение	287,69	1 944,65	1 917,51	314,83	1 822,60	122,05
Электроснабжение	744,77	4 835,14	4 764,15	815,76	4 947,57	-112,43
Содержание жилого помещения	3 779,78	18 237,62	19 773,90	2 243,50	18 948,22	-710,60
Итого:	7 623,50	37 125,18	39 456,66	5 292,02	37 750,46	-625,28

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2018г. составляет – 5 292,02 тыс. руб. Задолженность собственников на 31.12.2018г.:

- по оплате взноса за капитальный ремонт – 54,97 тыс. руб.;

- по оплате дополнительной услуги «Уборка территории» (содержание и обслуживание парковой зоны) – 131,18 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)	18 237,62
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	18 948,22
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-710,60
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	3 896,67
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	1 840,06

2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	1 102,63
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	3 285,00
2.5.	Сбор и вывоз ТБО	1 947,08
2.6.	Услуги, работы по управлению МКД	4 094,77
2.7.	НДС (18%)	2 782,01

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, восстановление диспетчеризации системы, сбору и утилизации ртутьсодержащих ламп, обслуживание системы АСКУЭ, проведению испытаний систем молниезащиты и электроустановок 1 раз в три года, косметический ремонт подъездов, 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.

Всего за отчетный период по дому поступило 892 обращения жильцов.

Выполненные работы распределились следующим образом: замена ламп в МОП, замена светильников в МОП, восстановление подачи электроэнергии на квартиры, замена реверсивного контактора в ВРУ, установка автоматических выключателей, монтаж устройства видеонаблюдения, устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО, восстановление циркуляции системы ЦО, утепление трубопроводов системы ЦО в подвале и на техническом этаже, замена воздухоотводчиков в системе ЦО, опрессовка системы ЦО, гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации, замена сильфонных компенсаторов стояков ЦО, замена запорной арматуры, ремонт канализационных стояков, замена сантехнического оборудования, регулировка температурного режима в МОП, установка дренажных насосов в колодце, установка дренажных насосов в подвале, составление актов контрольных показаний приборов учета, монтаж антимагнитных пломб на ИПУ, ремонт стояков ГВС, системы ЦО, устранение засоров в системе канализации, установка антискользящих профилей, установка почтовых ящиков для сбора показаний, ремонт, замена доводчиков на дверях, замена пружин на дверях, ремонт замков (замена цилиндрических механизмов), замена напольной плитки, установка ливнестока, покраска ограждений и поручней входных групп, усиление дверей металлическими рамками, покраска стен в МОП, покраска бордюров на придомовой территории, установка сигнальных столбиков, утилизация перегоревших ламп.

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 – 81 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке. В 2018 г. УО передано в суд 39 исковых заявлений. Иски погашены полностью на сумму 1 238 544,18 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 2018 году:

№	Наименование услуг (работ)	Ед. изм.	Выполнение работ	Периодичность по Законодательству	Наименование организации
1. Техническое обслуживание и содержание лифтов					
	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"
2. Вывоз мусора					
	Вывоз мусора		выполнено	в соответствии с договором	ООО «ИнвестСервис»
3. Содержание пожарной сигнализации					
	Обслуживание системы пожарной сигнализации		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Строй-К»
	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 придомовой территории					
	Вывоз снега в зимний период		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
	Механизированная уборка территории		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
	Уборка придомовой территории		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
	Вывоз и транспортировка до бункера строительного мусора		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
6. Содержание мест общего пользования					
	Уборка мест общего пользования		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
	Санитарная обработка мест общего пользования		выполнено	в соответствии с договором	ФГУП «Центр дезинфекции»
7. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования					

	Испытания электроустановок		выполнено	в соответствии с договором	ООО НПФ «Технологии безопасности»
	Утилизация перегоревших ламп		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Омега»
8. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания					
	Ремонт плиточного покрытия		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
	Покраска стен в МОП		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
9. Работа по управлению домом					
	Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление) IC		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Веб решения»; ИП Сысоев А.С.; 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
	Дезинфекция мест общего пользования	раз	выполнено
	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей и кабин лифтов	раз в неделю	выполнено
	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	раз в неделю	выполнено
	Влажная уборка 1 этажа и кабин лифтов	раз в неделю	выполнено
	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа	раз в неделю	выполнено
	Уборка чердачного и подвального помещения	раз в год	выполнено
2. Содержание придомовой территории			
	Уборка придомовой территории (содержание)	5 раз в неделю	выполнено
	Уборка придомовой территории (парковочная зона)	5 раз в неделю	выполнено
	Дератизация, содержание площадки ТБО	6 раз в неделю	выполнено
	Мелкий ремонт и окраска малых форм	раз	выполнено
	Подметание территории, 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	раз в сутки	выполнено
	Подметание свежеснежного покрова. Сдвигание свежеснежного покрова движком в валы или кучи	по необходимости	выполнено
	Вывоз снега с придомовой территории куб.м	610	выполнено
	Противогололедная обработка придомовой территории	по необходимости	выполнено
	Ликвидация наледи. Скалывание наледи толщиной до 2 см. Сгребание скола в валы или кучи	по необходимости	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, сопел элеватора. 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
Проверка состояния вентилей, задвижек. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок, подставок для магистрального трубопровода на чердаке, теплоизоляции.	2 раза в год	выполнено
Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб.	1 раз в месяц	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	2 раза в год	выполнено
Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	раз в день	выполнено
Осмотр ВРУ	раз в неделю	выполнено
Снятие показаний электросчетчика (при отключении собственниками)	раз в месяц	выполнено
Снятие показаний общедомовых приборов учета	раз в месяц	выполнено
Осмотр инженерного оборудования жилого дома	раз в неделю	выполнено
Замена светильников в местах общего пользования	шт.	111
Замена сильфонных компенсаторов стояков системы ЦО	шт.	2
Замена запорной арматуры на системе ГВС	шт.	2
Замена запорной арматуры на системе ХВС	шт.	2
Ремонт канализационных стояков	шт.	4
Замена сантехнического оборудования	шт.	6
Регулировка температурного режима в МОП	раз	1
Замена ламп в местах общего пользования	шт.	367
Установка автоматических выключателей	шт.	11
Замена реверсивного контактора в ВРУ	шт.	7
Монтаж антимагнитных пломб на ИПУ	шт.	517
Утепление трубопроводов системы отопления в подвале и на техническом этаже	п.м.	2800
Установка стационарных дренажных насосов в дренажном колодце	шт.	1
Установка стационарных дренажных насосов в подвале	шт.	2
Опрессовка ситемы ЦО	раз	1
Замена воздухоотводчиков системы ЦО	шт.	7
Замена, промывка фильтров	шт.	3
Монтаж устройства видеонаблюдения	шт.	1

	Составление актов контрольных показаний приборов учета	шт.	189
	Комплектование пожарных шкафов	шт.	160
	Опломбировка пожарных шкафов	шт.	160
	Перекачка пожарных рукавов	шт.	320
	Составление актов комплектования пожарных шкафов	шт.	160
	Работы по диспетчеризации пожарной сигнализации согласно требованиям нормативной технической документации	раз	12
	Осмотр вентиляционной системы	раз	6
	Гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно- бытовой канализации	раз	1
4. Содержание и обслуживание конструктивных элементов			
	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
	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
	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость состояние всех элементов кровли и водостоков	2 раза в год	выполнено
	Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. Проверка состояния водоотводящих устройств.	2 раза в год	выполнено
	Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	2 раза в год	выполнено
	Установка ливнестока	шт.	13
	Покраска ограждений и поручней входных групп	п.м.	2120
	Покраска бордюров придомовой территории	м	640
	Покраска стен в местах общего пользования	м ²	459
	Установка антискользящих профилей	п.м.	438
	Усиление дверей металлическими рамками	шт.	11
	Ремонт, замена доводчиков на дверях	шт.	26
	Установка сигнальных столбиков	шт.	4
	Замена пружин на дверях	шт.	30
	Ремонт замков (замена цилиндрических механизмов)	шт.	25

Установка почтовых ящиков для сбора показаний	шт.	13
Замена напольной плитки	м ²	17
5. Аварийно-восстановительные работы		
Восстановление подачи электроэнергии на квартиры	раз	11
Замена ламп в местах общего пользования	раз	148
Восстановление циркуляции системы ЦО	раз	34
Замена светильников в местах общего пользования	раз	13
Устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО	раз	47
Устранение залива, протечки в системе трубопровода ГВС,ХВС, ЦО	раз	96
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	раз	3
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
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 оплаты за ЖКУ по системе Сбербанк в офисе ООО «МОИС Эксплуатация» (эквайринг)	6 дней	кроме воскресенья
Организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк онлайн	7 дней	круглосуточно
Организация оплаты собственниками за ЖКУ через терминал МКБ в офисе ООО «МОИС Эксплуатация»	6 дней	кроме воскресенья

Генеральный директор ООО «МОИС Эксплуатация»



Григорьев Д.М.