

г. Раменское, ул. Приборостроителей, д.1А

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2012 Количество этажей – 17

Количество лифтов -18 Количество квартир – 605

Общая площадь дома – 41 588,60 м² Количество нежилых помещений - 13

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	1 968,29	10 345,68	10 520,18	1 793,79	10 355,51	-9,83
Горячее водоснабжение	845,73	5 118,36	5 075,11	888,98	5 079,92	38,44
Холодное водоснабжение	208,83	1 331,44	1 330,83	209,44	1 271,94	59,50
Водоотведение	406,01	2 524,76	2 519,50	411,27	2 388,25	136,50
Электроснабжение	980,26	5 228,13	5 594,03	614,36	5 834,32	-606,19
Содержание жилого помещения	3 126,55	20 485,61	20 760,79	2 851,37	20 464,44	21,17
Итого:	7 535,67	45 033,98	45 800,44	6 769,21	45 394,39	-360,41

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2018г. составляет – **6 769,21 тыс. руб.** Задолженность собственников на 31.12.2018г.:

- по оплате взноса за капитальный ремонт – **88,92 тыс. руб.;**
- по оплате дополнительной услуги «Охрана» - **292,27 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)	20 485,61
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	20 464,44

III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	21,17
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	4 277,95
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	1 676,41
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	1 224,45
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	3 094,19
2.5.	Сбор и вывоз ТБО	2 319,81
2.6.	Услуги, работы по управлению МКД	4 746,71
2.7.	НДС (18%)	3 124,92

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, обследование фасада и герметизация швов, монтажные работы, сбору и утилизации ртутисодержащих ламп, обслуживание системы АСКУЭ, 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 1761 обращение жильцов.

Выполненные работы распределились следующим образом: замена ламп в МОП, замена светильников, замена электрических автоматов, установка датчиков движения, установка розеток, проверка работоспособности приборов учета, составление актов контрольных показаний приборов учета, опломбировка приборов учета, ремонт стояков ГВС, ремонт стояков Ц.О, ремонт сантехнической арматуры, устранение аварийных ситуаций систем ГВС,ХВС, ЦО, устранение засоров, восстановление циркуляции системы ГВС, восстановление циркуляции системы Ц.О, замена фильтров, промывка фильтров, замена индивидуальных приборов учета, ввод в эксплуатацию приборов учета, слив стояков, замена антискользящих профилей, дополнительная установка антискользящих профилей, замена почтовых ящиков, замена доводчиков, ремонт доводчиков, установка пружин на дверях, замена пружин на дверях, ремонт дверей, ремонт замков (замена цилиндрических механизмов), замена напольной плитки, покраска ограждений перил (поручней), покраска бордюров придомовой территории, покраска полов в лифтах, покраска стен переходных балконов, установка расширительных баков на техническом этаже системы

центрального отопления, теплоизоляция системы центрального отопления на техническом этаже, теплоизоляция системы ГВС на техническом этаже, установка информационных досок, очистка стен входных групп от несанкционированных объявлений, очистка дверей от несанкционированных объявлений, очистка стекол от несанкционированных объявлений, замена покрытия козырька над входом в подъезд, замена электродвигателя дымоудаления, замена датчиков пожарной сигнализации, комплектование пожарных шкафов, опломбировка пожарных шкафов, составление актов комплектования пожарных шкафов, работы по диспетчеризации пожарной сигнализации согласно требованиям нормативной технической документации, установка тепловых завес над воротами подземной парковки, замена светильников подземной парковке, установка датчиков движения подземной парковки, теплоизоляция системы центрального отопления подземной парковки, ремонт шлагбаума на въезде на парковку, установка ливнестоков, рассмотрение согласования проекта на перепланировку квартир, регулировка температурного режима в МОП, установка сигнальных столбиков, устройство бетонного пандуса.

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 – 55 шт.;

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2018 г. УО передано в суд 18 исковых заявлений. Из них иски погашены полностью 9 шт. на сумму 619 366,84 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 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 «Инвест Сервис»
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»
	Ремонт распашных ворот, шлагбаума		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Алюром»
6. Содержание мест общего пользования					
	Уборка мест общего пользования		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
7. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования					
	Подключение видеооборудования		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Авиэл»
	Утилизация перегоревших ламп		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Омега»
	Установка постов управления распашных ворот		выполнено	в соответствии с договором	ООО «Вороток»
8. Содержание обслуживание конструктивных элементов жилого здания					
	Монтажные работы по установке системы вентиляции		выполнено	в соответствии с договором	ООО НПФ «Климат Контроль»
	Обследование фасадов и герметизация швов		выполнено	в соответствии с договором	ИП Кулибаба
9. Работа по управлению домом					
	Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление)		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
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	6 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 площадки ТБО	6 раз в неделю	выполнено

Выкашивание и полив газонов	по необходимости	выполнено
Противогололедная обработка придомовой территории (реагенты)	по необходимости	выполнено
Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в неделю	выполнено
Прополка детской площадки	по необходимости	выполнено
Уборка мусора 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 свежеснежавшего снега. Сдвигание свежеснежавшего снега движком в валы или кучи, вывоз снега	по необходимости	выполнено
Вывоз снега с придомовой территории м.куб	620	выполнено
Ликвидация наледи. Скалывание наледи толщиной до 2 см. Сгребание скола в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
Зачистка крышек колодцев и нанесение антикоррозийного покрытия	по необходимости	выполнено
Очистка приямков от мусора	по необходимости	выполнено
Очистка ливневок от мусора, листвы	по необходимости	выполнено
Ремонт урн для мусора (сварка, покраска)	весна, лето	выполнено
Устройство и планировка газонов	весна, лето	выполнено
Заполнение песочницы	по необходимости	выполнено
3. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования		
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.	1 раз в месяц	выполнено
Проверка работы теплосчетчика	4 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
Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	ежедневно	выполнено
Осмотр ВРУ	1 раз в неделю	выполнено
Ремонт и регулировка дополнительного освещения детской площадки	по необходимости	выполнено
Ревизия задвижек в подвале	2 раза в год	выполнено

	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	выполнено
	Замена кранов на трубопроводе ХВС, ГВС на техническом этаже и в подвале	шт.	11
	Замена сифонных компенсаторов на системе отопления	шт.	40
	Утепление трубопроводов системы отопления в подвале и на техническом этаже	п.м.	598
	Теплоизоляция системы центрального отопления подземной парковки	п.м.	975
	Проверка работоспособности приборов учета, составление актов контрольных показаний	шт.	223
	Установка антимагнитных пломб на ИПУ	шт.	615
	Замена светильников в местах общего пользования	шт.	15
	Установка датчиков движения	шт.	19
	Ревизия эл. щитов	раз.	12
	Пережатка пожарных рукавов	шт.	312
	Ремонт стояков циркуляции системы ЦО	раз.	12
	Установка расширительных баков на техническом этаже системы ЦО	шт.	9
	Ремонт стояков ГВС	шт.	11
	Установка розеток в местах общего пользования	шт.	9
	Опрессовка системы отопления	раз.	1
	Регулировка температурного режима в МОП	раз.	1
	Замена, промывка фильтров	шт.	3
	Замена ламп в местах общего пользования	шт.	453
	Замена ИПУ, ввод в эксплуатацию	шт.	6
	Замена электродвигателя дымоудаления	шт.	1
	Замена датчиков пожарной сигнализации на парковке	шт.	5
	Комплектование пожарных шкафов	шт.	312
	Опломбировка пожарных шкафов	шт.	312
	Составление актов комплектования пожарных шкафов	шт.	156
	Работы по диспетчеризации пожарной сигнализации согласно требованиям нормативной технической документации	раз.	12
	Установка тепловых завес над воротами подземной парковки	шт.	5
	Замена светильников подземной парковки	шт.	104
	Установка датчиков движения подземной парковки	шт.	5
	Замена электрических автоматов	шт.	15
	Осмотр вентиляционной системы	раз.	6
	Гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации	раз.	4

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 крупноформатных 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	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	1 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, установка доводчиков, пружин на двери	шт.	29
Установка ливнестока	шт.	9
Замена замков на дверях (цилиндровых механизмов)	шт.	23
Ремонт дверей (замена ручек дверей)	шт.	48
Ремонт парапетов на кровле	кв.м	22
Покраска стен переходных балконов	кв.м.	50
Покраска бордюров придомовой территории	п.м.	159
Покраска ограждений перил (поручней)	кв.м.	124
Покраска пола в лифтовых кабинах	кв.м	40
Установка почтовых ящиков для сбора показаний	шт.	11
Установка информационных досок	шт.	8
Установка антискользящих профилей на входных группах	п.м.	53
Устройство бетонного пандуса	кв.м	2
Замена напольной плитки	кв.м.	3
Установка сигнальных столбиков	шт.	4
Рассмотрение проектов на перепланировку квартиры	шт.	1
Очистка стен входных групп от несанкционированных объявлений	раз.	52
Очистка стекол от несанкционированных объявлений	раз.	30
Замена покрытия козырька над входом в подъезд	шт.	1

Ремонт шлагбаума на въезд на подземную парковку	шт.	2
5. Аварийно-восстановительные работы		
Устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО	раз.	54
Устранение засоров	раз.	8
Замена ламп в местах общего пользования	раз.	55
Замена светильников в местах общего пользования	раз.	5
Ремонт стояков ГВС	раз.	4
Восстановление циркуляции системы ГВС	раз.	4
Ремонт стояков ЦО	раз.	1
Восстановление циркуляции системы ЦО	раз.	44
Ремонт сантехнической арматуры	раз.	1
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	раз.	8
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 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.