

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 2019г.

Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации ООО «МОИС Эксплуатация» за 2019г.:

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».

№ п/п	Вид услуги	Задолженность собственников перед УК на 01.01.2019г., в тыс.руб.	Начисленно собственникам за 2019г., в тыс.руб.	Оплачено собственниками за 2019г, в тыс.руб.	Задолженность собственников перед УК на 31.12.2019г, в тыс.руб.	Расходы УК по актам выполненных работ перед РСО и на содержание жилого помещения за 2019г., в тыс.руб.	Финансовый результат УК за 2019г., тыс.руб.
1	Отопление	1 844,79	9 808,93	10 044,90	1 608,82	9 808,93	0,00
2	Горячее водоснабжение	938,85	3 977,11	4 165,17	750,79	3 999,48	-22,37
3	Холодное водоснабжение	222,13	1 376,02	1 397,87	200,28	1 380,70	-4,68
4	Водоотведение	435,79	2 377,51	2 430,94	382,36	2 394,80	-17,29
5	Электроснабжение	656,40	5 945,81	5 790,99	811,22	5 953,68	-7,87
6	Обращение с ТКО	0,00	3 276,25	2 880,95	395,30	3 276,25	0,00
7	Содержание жилого помещения	2 965,48	17 918,56	18 332,83	2 551,21	21 141,10	-3 222,55
	Итого:	7 063,44	44 680,20	45 043,65	6 699,99	47 954,94	-3 274,74

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2019г. составляет – 6 699,99 тыс. руб. Задолженность собственников на 31.12.2019г.:

- по оплате взноса за капитальный ремонт – 39,23 тыс. руб.;
- по оплате дополнительной услуги «Охрана» - 257,87 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 2019 год

№ п/п	Статьи затрат	Факт за 2019 год по содержанию жилого помещения, в тыс.руб.
I	Фактически начислено собственникам за содержание жилого помещения (доход)	17 918,56
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	21 141,10
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	- 3 222,54
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	7 497,44
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	1 640,72
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	1 440,39
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	2 872,00
2.5.	Услуги, работы по управлению МКД	4 561,57
2.6.	НДС (20%)	3 128,98

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, модернизация освещения, косметический ремонт, сбору и утилизации ртутьсодержащих 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. 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, организация работы и обслуживание сайта.

Всего за отчетный период по дому поступило 837 обращений жильцов.

Выполненные работы распределились следующим образом: снятие показаний приборов учета по АСКУЭ, установка камер видеонаблюдения, замена светильников в МОП, замена ламп в МОП, замена ламп в аэронавигационных огнях, монтаж датчиков движения, переключение линии освещения тамбуров под фотоэлемент, замена фотореле, монтаж розеток в МОП, ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, замена балансировочного крана на системе ЦО, уплотнение резьбовых соединений на системе ЦО, монтаж манометров на системах ГВС, устройство перемычки между ХВС и ЦО, замена участка трубопровода водоотведения, замена запорной арматуры систем ГВС, ХВС, ЦО, опрессовка системы отопления, промывка трубопровода системы ХВС, промывка трубопровода системы ГВС, регулировка температурного режима в МОП, установка дренажного насоса в подвале, установка канализационного люка, утилизация перегоревших ламп, монтаж утеплителя на трубопроводе систем ЦО, ГВС, перекатка пожарных рукавов, опломбировка шкафов, составление актов, снятие показаний, опломбировка, составление актов и ввод ИПУ в эксплуатацию, очистка вентиляционной системы, гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации, очистка кровли от мусора, очистка парапетов, козырьков, балконов от снега, очистка водосточных труб от наледи, замена комплекта привода для распашных ворот, ремонт дверей в МОП, уплотнение дверей термолентой в МОП, замена металлической двери в МОП, установка панорамных зеркал, замена доводчика на двери в МОП, ремонт доводчика двери в МОП, замена пружин на дверях в МОП, замена замков на дверях в МОП, замена замков на дверях в МОП, ремонт замков на дверях в МОП, замена ручек на дверях в МОП, замена петель на дверях в МОП, ремонт петель на дверях в МОП, замена труб водостока, ремонт оголовков вентиляционных шахт, покрытие оголовков вентиляционных шахт битумной мастикой, ремонт цоколя, покраска цоколя в два слоя, ремонт парапетов на кровле, ремонт примыкания кровли со стеной, ремонт, покраска стен в МОП, ремонт напольной плитки в МОП, покраска бордюрного камня на придомовой территории, устройство противоскользкого профиля на пандусах входной группы, устройство рулонного резинового покрытия на входной группе, ремонт, покраска урн на придомовой территории, ремонт, покраска скамеек на придомовой территории, ремонт почтовых ящиков, установка водоприемных решеток из оцинкованной стали, рассмотрение проектов на перепланировку, ремонт потолков переходных лоджий в МОП, ремонт парапета из оцинкованной стали, очистка МОП от несанкционированных объявлений, устранение засоров в системе водоотведения, восстановление электроснабжения, устранение завоздушивания, восстановление циркуляции системы ЦО, ГВС, устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО.

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 – 76 шт.;

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2019 г. УО передано в суд 16 исковых заявлений. Из них иски погашены полностью 13 шт. на сумму 901751,77 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 2019 году:

№ п/п	Наименование услуг (работ)	Выполнение работ	Периодичность по Законодательству	Наименование организации
1. Техническое обслуживание и содержание лифтов				
1	Содержание лифтов	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ОСК МИТОЛ»
2	Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ЭО Подмосковье»
3	Диспетчерский контроль лифтов	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ОСК МИТОЛ»
4	Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта	выполнено	в соответствии с договором	СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»
2. Содержание пожарной сигнализации				
1	Обслуживание системы пожарной сигнализации	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Строй-К»
2	Аварийное обслуживание при срабатывании пожарной сигнализации	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Строй-К»
3. Содержание придомовой территории				
1	Вывоз снега в зимний период	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Трансдорстрой»
2	Механизированная уборка территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
3	Уборка придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
4. Содержание мест общего пользования				
1	Уборка мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
2	Санитарная обработка мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ФГУП «Центр дезинфекции»
3	Ремонт стены входа в подвал	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
5. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования				
1	Замена светильников в МОП	выполнено	в соответствии с договором	АО «Мосэнергосбыт»
2	Монтаж кабеля и подключение ЭПУ	выполнено	в соответствии с договором	ИП Брынза С.Т.
3	Утилизация перегоревших ламп	выполнено	в соответствии с договором	ООО «МЕРКОМ»
6. Работа по управлению домом				
1	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 2019 году:

№	Наименование услуг (работ)	Ед. изм.	Выполнение работ
1. Содержание мест общего пользования			
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей и кабин лифтов	6 раз в неделю	выполнено
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	выполнено

3	Влажная уборка 1 этажа и кабин лифтов	6 раз в неделю	выполнено
4	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа	1 раз в неделю	выполнено
5	Уборка подвального помещения	1 раз в год	выполнено

2. Содержание придомовой территории

1	Уборка придомовой территории (содержание)	6 раз в неделю	выполнено
2	Содержание площадки ТБО	6 раз в неделю	выполнено
3	Выкашивание и полив газонов	по необходимости	выполнено
4	Противогололедная обработка придомовой территории (реагенты)	по необходимости	выполнено
5	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в неделю	выполнено
6	Прополка детской площадки	по необходимости	выполнено
7	Уборка мусора с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	раз в неделю	выполнено
8	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	раз в сутки	выполнено
9	Подметание свежеснежного покрова. Сдвигание свежеснежного покрова движком в валы или кучи, вывоз снега	по необходимости	выполнено
10	Вывоз снега с придомовой территории	по необходимости	выполнено
11	Ликвидация наледи. Скальвание наледи толщиной до 2 см. Сгребание скола в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
12	Зачистка крышек колодцев и нанесение антикоррозийного покрытия	по необходимости	выполнено
13	Очистка приямков от мусора	по необходимости	выполнено
14	Очистка ливнеотстойников от мусора, листьев и наледи	по необходимости	выполнено
15	Ремонт урн для мусора (сварка, покраска)	весна, лето	выполнено
16	Устройство и планировка газонов	весна, лето	выполнено
17	Заполнение песочницы	по необходимости	выполнено

3. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования

1	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
2	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
3	Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов и запорной арматуры.	2 раза в год	выполнено
4	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб.	1 раз в месяц	выполнено
5	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год	выполнено
6	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
7	Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	ежедневно	выполнено
8	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	выполнено
9	Снятие показаний приборов учета по АСКУЭ	раз	12
10	Установка камер видеонаблюдения	шт.	2
11	Замена светильников в МОП	шт.	1431
12	Замена ламп в МОП	шт.	177
13	Замена ламп в аэронавигационных огнях	шт.	15

14	Монтаж датчиков движения	шт.	172
15	Переключение линии освещения тамбуров под фотоэлемент	шт.	2
16	Замена фотореле	шт.	1
17	Монтаж розеток в МОП	шт.	5
18	Ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	раз	4
19	Замена балансировочного крана на системе ЦО	шт.	2
20	Уплотнение резьбовых соединений на системе ЦО	раз	7
21	Монтаж манометров на системах ГВС	шт.	7
22	Устройство перемычки между ХВС и ЦО	шт.	1
23	Замена участка трубопровода водоотведения	п.м	10
24	Замена запорной арматуры систем ГВС, ХВС, ЦО	шт.	29
25	Опрессовка системы отопления	раз	1
26	Промывка трубопровода системы ХВС	раз	3
27	Промывка трубопровода системы ГВС	раз	4
28	Регулировка температурного режима в МОП	раз	1
29	Установка дренажного насоса в подвале	шт.	3
30	Установка канализационного люка	шт.	1
31	Утилизация перегоревших ламп	шт.	594
32	Монтаж утеплителя на трубопроводе систем ЦО, ГВС	п.м	1390
33	Перекатка пожарных рукавов, опломбировка шкафов, составление актов	шт.	304
34	Снятие показаний, опломбировка, составление актов и ввод ИПУ в эксплуатацию	шт.	180
35	Осмотр вентиляционной системы	раз	4
36	Гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации	раз	1

4. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания

1	Осмотр территории вокруг здания, цоколя и подвала с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	2 раза в год	выполнено
2	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
3	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
4	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
5	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость состояние всех элементов кровли и водостоков	2 раза в год	выполнено
6	Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. Проверка состояния водоотводящих устройств.	2 раза в год	выполнено
7	Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	1 раз в год	выполнено

8	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
9	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания	2 раза в год	выполнено
10	Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	по необходимости	выполнено
11	Очистка кровли от мусора	2 раза в год	выполнено
12	Очистка парапетов, козырьков, балконов от снега	по необходимости	выполнено
13	Очистка водосточных труб от наледи	по необходимости	выполнено
14	Замена комплекта привода для распашных ворот	шт.	1
15	Ремонт дверей в МОП	шт.	59
16	Уплотнение дверей термолентой в МОП	п.м	19
17	Замена металлической двери в МОП	шт.	1
18	Установка панорамных зеркал	шт.	2
19	Замена доводчика на двери в МОП	шт.	21
20	Ремонт доводчика двери в МОП	шт.	55
21	Замена пружин на дверях в МОП	шт.	21
22	Замена замков на дверях в МОП	шт.	23
23	Ремонт замков на дверях в МОП	шт.	4
24	Замена ручек на дверях в МОП	шт.	15
25	Замена петель на дверях в МОП	шт.	12
26	Ремонт петель на дверях в МОП	шт.	22
27	Замена труб водостока	шт.	1
28	Ремонт оголовков вентиляционных шахт	кв.м	66
29	Покрытие оголовков вентиляционных шахт битумной мастикой	кв.м	14
30	Ремонт цоколя	кв.м	150
31	Покраска цоколя в два слоя	кв.м	150
32	Ремонт парапетов на кровле	п.м	36
33	Ремонт примыкания кровли со стеной	п.м	24
34	Ремонт, покраска стен в МОП	кв.м	687
35	Ремонт напольной плитки в МОП	кв.м	4
36	Покраска бордюрного камня на придомовой территории	кв.м	159
37	Устройство противоскользящего профиля на пандусах входной группы	п.м	120
38	Устройство рулонного резинового покрытия на входной группе	кв.м	38
39	Ремонт, покраска урн на придомовой территории	шт.	44
40	Ремонт, покраска скамеек на придомовой территории	шт.	9
41	Ремонт почтовых ящиков	шт.	9
42	Установка водоприемных решеток из оцинкованной стали	шт.	1
43	Рассмотрение проектов на перепланировку	шт.	2
44	Ремонт потолков переходных лоджий в МОП	кв.м	918
45	Ремонт парапета из оцинкованной стали	п.м	4
46	Очистка МОП от несанкционированных объявлений	раз	49
5. Аварийно-восстановительные работы			
1	Устранение засоров в системе водоотведения	раз.	9
2	Восстановление электроснабжения	раз.	5

3	Устранение завоздушивания, восстановление циркуляции системы ЦО, ГВС	раз.	59
4	Устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО	раз.	56
6. Содержание паспортного стола			
1	Содержание паспортного стола	6 дней	кроме воскресенья
7. Содержание аварийно-диспетчерской службы			
1	Содержание аварийно-диспетчерской службы	круглосуточно	круглосуточно
2	Дежурство электриков АДС	круглосуточно	круглосуточно
3	Дежурство сантехников АДС	круглосуточно	круглосуточно
4	Дежурство диспетчера АДС	круглосуточно	круглосуточно
5	Прием и обработка заявок от населения	круглосуточно	круглосуточно
8. Работа по управлению домом			
1	Работа с населением	6 дней	кроме воскресенья
2	Заключение договоров, выдача справок	6 дней	кроме воскресенья
3	Учет льготников, работа с неплательщиком	6 дней	кроме воскресенья
4	Выдача технических условий	6 дней	кроме воскресенья
5	Согласование перепланировок	6 дней	кроме воскресенья
6	Подготовка и проведение собраний	6 дней	кроме воскресенья
7	Подготовка ответов на письма, разъяснительная работа	6 дней	кроме воскресенья
8	Организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк онлайн	7 дней	круглосуточно
9	Организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк в офисе ООО «МОИС Эксплуатация» (эквайринг)	6 дней	кроме воскресенья
10	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.