

г. Раменское, ул. Дергаевская, д.18

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2011 Количество этажей – 15

Количество лифтов -2 Количество квартир – 90

Общая площадь дома – 6 115,5 м² Количество нежилых помещений - 4

Отчет за 2020г.

Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации
ООО «МОИС Эксплуатация» за 2020г.:

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 01.01.2020г., в тыс руб.	Начисленно собственникам за 2020г., в тыс руб.	Оплачено собственниками за 2020г, в тыс руб.	Задолженность собственников перед УК на 31.12.2020г, в тыс руб.	Расходы УК по актам выполненных работ перед РСО и на содержание жилого помещения за 2020г., в тыс руб.	Финансовый результат УК за 2020г., тыс руб.
1	Отопление	253,64	694,99	646,41	302,22	694,98	0,00
2	Горячее водоснабжение	87,32	670,77	689,10	68,99	687,20	-16,43
3	Холодное водоснабжение	24,73	184,78	189,20	20,31	186,02	-1,25
4	Водоотведение	45,43	351,23	360,30	36,36	360,67	-9,44
5	Электроснабжение	20,79	91,44	87,37	24,86	95,85	-4,41
6	Обращение с ТКО	62,05	516,42	512,47	66,00	516,42	0,00
7	Содержание жилого помещения	564,00	2 826,83	2 800,12	590,71	2 929,59	-102,76
	Итого	1 057,96	5 336,45	5 284,97	1 109,44	5 470,73	-134,28

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2020г. составляет – 1 109,44тыс. 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 2020 год

№ п/п	Статьи затрат	Факт за 2020 год по содержанию жилого помещения, в тыс.руб.
I	Фактически начислено собственникам за содержание жилого помещения (доход)	2 826,83
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	2 929,59
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-102,76
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	790,44
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	178,66
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	182,11
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	596,03
2.5.	Услуги, работы по управлению МКД	711,22
2.6.	НДС (20%)	471,13

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, испытание электроустановок, проверка и прочистка вентканалов, 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. 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.

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

Всего за отчетный период по дому поступило 278 обращений от жильцов.

Выполненные работы по нарядам распределились следующим образом: осмотр ВРУ, диагностика работоспособности приборов учета, составление актов контрольных показаний, ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС, ЦО, замена воздухоотводчика системы ГВС, замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, промывка системы ГВС, ХВС, промывка и опрессовка системы ЦО, гидравлические испытания системы ЦО, запуск отопления, пусконаладочные работы теплопотребляющей системы здания, замена ламп в МОП, замена светильников в МОП, монтаж реле напряжения в ВРУ, ревизия арматуры освещения в МОП, переключение тамбуров под фотоэлемент, монтаж розетки в МОП, спуск и напуск воды в систему, осмотр приборов системы отопления, комплектация ВРУ, настройка и подключение ТеРосс, снятие показаний приборов учета по АСКУЭ, ремонт петлей в МОП, ремонт доводчика двери в МОП, замена петлей на двери в МОП, ремонт двери в МОП, замена ручек на двери в МОП, ремонт замка на двери в МОП, установка доводчика двери в МОП, замена пружины на двери в МОП, установка замка на двери в МОП, ремонт парапета на кровле, покраска скамеек на придомовой территории, покраска урн на придомовой территории, ремонт плитки входной группы, покраска переходных лоджий в МОП, покраска колонн на входной группе, покраска двери в МОП, покраска перил входной группы, покраска решеток на окнах электроштитовой, подключение жил. кабелей к сетям электроснабжения, покраска перил переходных лоджий, очистка МОП от несанкционированных объявлений, снятие показаний, утилизация перегоревших ламп, опломбировка и составление актов ввода приборов ИПУ в эксплуатацию, устранение завоздушивания системы ГВС, ХВС, ЦО, восстановление циркуляции, устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО, восстановление подачи электроэнергии, устранение засоров в системе водоотведения.

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 – 8 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2020 г. УО передано в суд 4 исковых заявлений на сумму 107 955,14 руб. Исполнительные листы находятся в службе судебных приставов.

Сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг, 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 2020 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 систем 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 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	Дезинфекция мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ФГУП «Центр дезинфекции»
4. Содержание придомовой территории				
1	Уборка придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
2	Вывоз снега в зимний период	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Трансдорстрой»
3	Механизированная уборка территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
4	Облагораживание придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Инвест Сервис»
5. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования				
1	Работы по эксплуатационным испытаниям и проверке электрооборудования	выполнено	в соответствии с договором	ООО НПФ «Технологии безопасности»
2	Диагностика и устранение неисправностей узлов учета тепловой энергии	выполнено	в соответствии с договором	ИП Дробитько Е.Д.
3	Утилизация перегоревших ламп	выполнено	в соответствии с договором	ООО «МЕРКОМ»
6. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания				
1	Обследование фасадов и герметизация швов	выполнено	в соответствии с договором	ИП Кулибаба С.О.
2	Выполнение работ за счет средств капитального ремонта	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена», ИП Пыжиков А.С., ООО «СМУ-512 Проект»
7. Работа по управлению домом				
1	Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление)	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Веб решения»; ИП Сысоев; ООО «Офис+»; ИП Горшков Е.Б.

Перечень работ, выполненных штатными работниками ООО «МОИС Эксплуатация» и специализированными сторонними организациями в 2020 году:

№ п/п	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 мусороприемных бочек	6 раз в неделю	выполнено
3	Выкашивание и полив газонов	по необходимости	выполнено
4	Противогололедная обработка придомовой территории	по необходимости	выполнено
5	Уборка и транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в неделю	выполнено
6	Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	1 раз в неделю	выполнено
7	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в сутки	выполнено
8	Подметание свежесыпавшего снега. Сдвигание свежесыпавшего снега движком в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
9	Вывоз снега с придомовой территории	по необходимости	выполнено
10	Ликвидация наледи. Скалывание наледи толщиной до 2 см. Стребание скола в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
11	Очистка ливневок от мусора, листвы	по необходимости	выполнено
12	Ремонт урн для мусора (сварка, покраска)	весна, лето	выполнено

3. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования

13	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
14	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
15	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
16	Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов и запорной арматуры.	2 раза в год	выполнено
17	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб.	2 раза в год	выполнено

18	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
19	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год	выполнено
20	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
21	Осмотр инженерного оборудования жилого дома	1 раз в неделю	выполнено
22	Обслуживание воздухооборников	1 раз в неделю	выполнено
23	Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	ежедневно	выполнено
24	Осмотр ВРУ	1 раз в неделю	выполнено
25	Диагностика работоспособности приборов учета, составление актов контрольных показаний	шт.	25
26	Ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	раз	12
27	Прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС, ЦО	раз	4
28	Замена воздухоотводчика системы ГВС	шт.	1
29	Замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	шт.	6
30	Промывка системы ГВС, ХВС	раз	3
31	Промывка и опрессовка системы ЦО	раз	1
32	Гидравлические испытания системы ЦО	раз	1
33	Запуск отопления	раз	1
34	Пусконаладочные работы теплопотребляющей системы здания	система	1
35	Замена ламп в МОП	шт.	8
36	Замена светильников в МОП	шт.	8
37	Монтаж реле напряжения в ВРУ	шт.	1
38	Ревизия арматуры освещения в МОП	шт.	4
39	Переключение тамбуров под фотоэлемент	комплект	1
40	Монтаж розетки в МОП	шт.	1
41	Спуск и напуск воды в систему	раз	1
42	Осмотр приборов системы отопления	раз	1
43	Комплектация ВРУ	шт.	1
44	Снятие показаний, опломбировка и составление актов ввода приборов ИПУ в эксплуатацию	шт.	43
45	Настройка и подключение TeRoc	шт.	2
46	Снятие показаний приборов учета по АСКУЭ	раз	12
47	Утилизация перегоревших ламп	шт.	50

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	6 раз в год	выполнено
6	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
7	Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	2 раза в год	выполнено
8	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	6 раз в год	выполнено
9	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
10	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания	2 раза в год	выполнено
11	Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	по необходимости	выполнено
12	Очистка кровли от мусора	2 раза в год	выполнено
13	Очистка водосточных труб от мусора и наледи	по необходимости	выполнено
14	Очистка парапетов и козырьков от снега	по необходимости	выполнено
15	Ремонт петель в МОП	шт.	50
16	Ремонт доводчика двери в МОП	шт.	184
17	Замена петель на двери в МОП	шт.	44
18	Ремонт двери в МОП	шт.	49
19	Замена ручек на двери в МОП	шт.	8
20	Ремонт замка на двери в МОП	шт.	2
21	Установка доводчика двери в МОП	шт.	4
22	Замена пружины на двери в МОП	шт.	3
23	Установка замка на двери в МОП	шт.	2
24	Ремонт парапета на кровле	п.м.	2
25	Покраска скамеек на придомовой территории	шт.	2
26	Покраска урн на придомовой территории	шт.	1
27	Ремонт плитки входной группы	кв.м	0,8
28	Покраска переходных лоджий в МОП	кв.м	12,2
29	Покраска колонн на входной группе	кв.м	18,2
30	Покраска двери в МОП	шт.	2
31	Покраска перил входной группы	кв.м	12

32	Покраска решеток на окнах электрощитовой	шт.	2
33	Подключение жил. Кабелей к сетям электроснабжения	шт.	1
34	Покраска перил переходных лоджий	шт.	12
35	Очистка МОП от несанкционированных объявлений	раз	
5. Аварийно-восстановительные работы			
1	Устранение завоздушивания системы ГВС, ХВС, ЦО, восстановление циркуляции	раз	63
2	Устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО	раз	68
3	Восстановление подачи электроэнергии	раз	13
4	Устранение засоров в системе водоотведения	раз	3
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.