

г. Раменское, ул. Крымская, д.8

Технические характеристики дома:

Год постройки - 2019

Количество этажей - 17

Количество лифтов - 8

Количество квартир - 256

Общая площадь дома – 14 258,60 м²

Количество нежилых помещений - 8

Отчет за 2020 г.

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

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.	Начислено 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	504,72	2 168,31	2 266,44	406,59	2 168,31	0,00
2	Горячее водоснабжение	69,23	774,87	754,38	89,72	804,39	-29,52
3	Холодное водоснабжение	15,61	244,60	228,32	31,89	246,80	-2,19
4	Водоотведение	32,10	451,89	429,24	54,75	452,61	-0,71
5	Электроснабжение	181,46	1 538,75	1 477,23	242,98	1 547,83	-9,08
6	Обращение с ТКО	123,60	1 205,17	1 095,68	233,09	1 205,16	0,00
7	Содержание жилого помещения	709,00	7 271,89	6 316,10	1 664,79	7 385,08	-113,19
	Итого:	50,00	13 655,49	12 567,39	2 723,82	13 810,18	-154,69

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2020г. составляет 2 723,82 тыс. руб. Задолженность собственников на 31.12.2020г. по оплате разового платежа за вывоз строительного мусора – 21,05 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 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)	7 271,89
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	7 385,08
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-113,19
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	2 247,46
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	729,16
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	424,02
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	1 244,11
2.5.	Услуги, работы по управлению МКД	1 683,88
2.6	НДС (20%)	1 056,45

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, 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 786 обращений жильцов.

Выполненные работы распределились следующим образом: снятие показаний приборов учета по АСКУЭ, настройка и подключение ТеРосс, замена запорной арматуры на системе ХВС, ГВС, ЦО, снятие показаний, опломбировка, составление актов и ввод ИПУ в эксплуатацию, ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, ревизия дренажных насосов в подвале, замена воздухоотводчика, уплотнение резьбовых соединений, прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС, промывка системы ХВС, ГВС, промывка и опрессовка системы ЦО, гидравлические испытания системы ЦО, осмотр приборов системы отопления, спуск и напуск воды в систему, пусконаладочные работы теплопотребляющей системы здания, запуск отопления, комплектация ВРУ, замена контактора, замена ламп в аэронавигационных огнях, замена ламп в МОП, замена светильника в МОП, ремонт светильника в МОП, монтаж датчиков движения в МОП, регулировка фото-реле в МОП, монтаж розетки в МОП, переключение МОП под фото-элемент, изменение схемы освещения пожарной лестницы, нанесение знаков безопасности на двери в ВРУ, устройство противоскользящего профиля на входной группе, устройство резиновых накладок на входной группе, устройство резинового рулонного покрытия на входной группе, очистка козырьков и водостоков от снега и наледи, очистка кровли от мусора, замена замка на двери в МОП, установка замка на двери в МОП, ремонт доводчика двери в МОП, ремонт замка на двери в МОП, замена замка на почтовых ящиках в МОП, установка доводчика на двери в МОП, замена доводчика на двери в МОП, замена пружин на двери в МОП, уплотнение двери в МОП термолентой, замена петель на двери в МОП, ремонт петель на двери в МОП, перекачка пожарных рукавов, опломбировка, составление актов укомплектованности, покраска бордюрного камня на придомовой территории, покраска урн на придомовой территории, покраска перил входной группы, ремонт двери в МОП, устройство вентиляционных отверстий в ВРУ, монтаж металлической решетки, ремонт стен в МОП, очистка МОП от несанкционированных объявлений, утилизация перегоревших ламп, откачка грунтовых вод из подвала, замена участка трубопровода системы ГВС, восстановление электроснабжения в МОП, ликвидация воздушных пробок в системе отопления, ГВС, восстановление циркуляции, ремонт стояков водоотведения, ГВС, ХВС, устранение аварий на трубопроводе ГВС, ХВС, ЦО, устранение засора 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 – 25 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2020 г. УО поданы иски в количестве 5 шт. на сумму 193443,52 рублей. Исполнительные листы находятся в службе 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 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	Диспетчерский контроль лифтов	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ОСК МиТОЛ»
3	Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ЭО Подмосковь»
4	Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта	выполнено	в соответствии с договором	СПАО "РЕСО-Гарантия"
5	Ремонт преобразователя частоты	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Комбочип»
2. Содержание придомовой территории				
1	Уборка придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг- Профи»
3. 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»
4. Содержание мест общего пользования				
1	Уборка мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
2	Дезинсекция мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ФГУП «Центр дезинфекции»
3	Дезинфекция мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ФГУП «Центр дезинфекции»
5. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования				
1	Гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети водоотведения	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Гидросервис-20»
2	Обновление и программы и обеспечения ВУ	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 здания				
1	Изготовление и установка адресных табличек на фасад МКД	выполнено	в соответствии с договором	ИП Степанов В.С.
7. 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 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 чердачного и подвального помещения	1 раз в год	выполнено
2. Содержание придомовой территории			
1	Уборка придомовой территории (содержание)	6 раз в неделю	выполнено
2	Уборка придомовой территории (парковая зона)	6 раз в неделю	выполнено
3	Содержание площадки ТБО	6 раз в неделю	выполнено
4	Мелкий ремонт и окраска малых форм	весна, лето	выполнено
5	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	6 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 свежесвыпавшего снега. Сдвигание свежесвыпавшего 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. Сгребание скола в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
3. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования			
1	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
2	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
3	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
4	Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов и запорной арматуры.	2 раза в год	выполнено
5	Проверка состояния вентилях, задвижек. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок, подставок для магистрального трубопровода на чердаке, теплоизоляции.	2 раза в год	выполнено
6	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб.	1 раз в месяц	выполнено
7	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
8	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	2 раза в год	выполнено
9	Осмотр продухов	1 раз в год	выполнено
10	Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	еженедельно	выполнено
11	Снятие показаний электросчетчика (при отключении собственниками)	по необходимости	выполнено
12	Осмотр инженерного оборудования жилого дома	1 раз в неделю	выполнено
13	Снятие показаний приборов учета по АСКУЭ	раз	12
14	Настройка и подключение ТеРосс	шт.	2
15	Замена запорной арматуры на системе ХВС, ГВС, ЦО	шт.	1

16	Снятие показаний, опломбировка, составление актов и ввод ИПУ в эксплуатацию	шт.	222
17	Ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	раз	12
18	Ревизия дренажных насосов в подвале	раз	9
19	Замена воздухоотводчика	шт.	2
20	Уплотнение резьбовых соединений	шт.	3
21	Прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС	раз	4
22	Промывка системы ХВС, ГВС	раз	3
23	Промывка и опрессовка системы ЦО	раз	1
24	Гидравлические испытания системы ЦО	раз	1
25	Осмотр приборов системы отопления	раз	1
26	Спуск и напуск воды в систему	раз	1
27	Пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы здания	система	1
28	Запуск отопления	раз	1
29	Комплектация ВРУ	шт.	1
30	Замена контактора	шт.	6
31	Замена ламп в аэронавигационных огнях	шт.	6
32	Замена ламп в МОП	шт.	22
33	Замена светильника в МОП	шт.	81
34	Ремонт светильника в МОП	шт.	1
35	Монтаж датчиков движения в МОП	шт.	13
36	Регулировка фото-реле в МОП	шт.	2
37	Монтаж розетки в МОП	шт.	4
38	Переключение МОП под фото-элемент	шт.	2
39	Изменение схемы освещения пожарной лестницы	комплект	2
40	Нанесение знаков безопасности на двери в ВРУ	шт.	3
41	Откачка грунтовых вод из подвала	раз	1
42	Замена участка трубопровода системы ГВС	п.м	2
43	Утилизация перегоревших ламп	шт.	115

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 температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи. Проверка состояния водоотводящих устройств.	6 раз 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:	2 раза 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).	1 раз в год	выполнено
10	Очистка кровли от мусора	2 раза в год	выполнено
11	Очистка водостоков от наледи и мусора	по необходимости	выполнено
12	Устройство противоскользящего профиля на входной группе	п.м	113,1
13	Устройство резиновых накладок на входной группе	шт.	156
14	Устройство резинового рулонного покрытия на входной группе	кв.м	16
15	Очистка козырьков и водостоков от снега и наледи	раз	3
16	Очистка кровли от мусора	раз	1
17	Замена замка на двери в МОП	шт.	7
18	Установка замка на двери в МОП	шт.	2
19	Ремонт доводчика двери в МОП	шт.	95
20	Ремонт замка на двери в МОП	шт.	3
21	Замена замка на почтовых ящиках в МОП	шт.	5
22	Установка доводчика на двери в МОП	шт.	4
23	Замена доводчика на двери в МОП	шт.	1
24	Замена пружин на двери в МОП	шт.	5
25	Уплотнение двери в МОП термолентой	п.м	20
26	Замена петель на двери в МОП	шт.	1
27	Ремонт петель на двери в МОП	шт.	57
28	Перекатка пожарных рукавов, опломбировка, составление актов укомплектованности	шт.	136
29	Покраска бордюрного камня на придомовой территории	кв.м	60
30	Покраска урн на придомовой территории	шт.	12
31	Покраска перил входной группы	кв.м	148
32	Ремонт двери в МОП	шт.	27
33	Устройство вентиляционных отверстий в ВРУ	шт.	3
34	Монтаж металлической решетки	шт.	4
35	Ремонт стен в МОП	кв.м	2
36	Очистка МОП от несанкционированных объявлений	раз	6
5. Аварийно-восстановительные работы			
1	Восстановление электроснабжения в МОП	раз	68
2	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления, ГВС, восстановление циркуляции	раз	58
3	Ремонт стояков водоотведения, ГВС, ХВС	раз	1
4	Устранение аварий на трубопроводе ГВС, ХВС, ЦО	раз	86
5	Устранение засора в системе водоотведения	раз	103
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.