

# г. Раменское, ул. Дергаевская, д.14

## Технические характеристики дома:

Год постройки – 2011      Количество этажей – 15

Количество лифтов - 2      Количество квартир – 90

Общая площадь дома – 6 029,50 м<sup>2</sup>      Количество нежилых помещений – 2

## Отчет за 2022 год

Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации  
ООО «МОИС Эксплуатация» за 2022г.:

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 01.01.2022г., в тыс.руб.	Начисленно собственникам за 2022г., в тыс.руб.	Оплачено собственниками за 2022г, в тыс.руб.	Задолженность собственников перед УК на 31.12.2022г, в тыс.руб.	Расходы УК по актам выполненных работ перед РСО и на содержание жилого помещения за 2022г., в тыс.руб.	Финансовый результат УК за 2022г., тыс.руб.
1	Отопление	155,11	1 030,92	980,14	205,88	1 030,92	0,00
2	Горячее водоснабжение	68,20	745,77	712,58	101,39	741,31	4,45
3	Холодное водоснабжение	17,59	251,34	245,05	23,88	255,70	-4,37
4	Водоотведение	34,03	435,18	423,18	46,03	440,86	-5,68
5	Электроснабжение	21,41	133,78	132,06	23,12	127,33	6,44
6	Обращение с ТКО	66,58	559,83	557,82	68,58	560,42	-0,60
7	Содержание жилого помещения	341,41	2 806,61	2 820,27	327,75	3 397,49	-590,88
8	Взносы на капитальный ремонт	485,94	443,54	636,89	292,59		
9	Расходы на обслуживание спец.счета	0,00	16,55	13,22	3,33		
	Итого:	1 190,26	6 423,50	6 521,21	1 092,55	6 554,05	-590,63

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2022г. составляет – 796,63 тыс. руб.

Задолженность собственников на 31.12.2022г.:

Взносы на капитальный ремонт – 292,59 тыс.руб.;

Расходы по ведению специального счета – 3,33 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 2022год

№ п/п	Статьи затрат	Факт за 2022 год по содержанию жилого помещения, в тыс.руб.
I	Фактически начислено собственникам за содержание жилого помещения (доход)	2 806,61
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	3 397,49
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-590,88
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	1 318,96
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	173,07
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	192,99
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	581,27
2.5.	Услуги, работы по управлению МКД	565,06
2.6.	НДС (20%)	566,25

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, работа по профилактической проверки вентиляционных каналов, 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 анти гололедными 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 130 обращений жителей.

Все заявления рассмотрены, заявки выполнены.

Выполненные работы распределились следующим образом: осмотр вентиляционной системы, ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС, ЦО, замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, промывка системы ГВС, ХВС, ремонт трубопровода системы ГВС, ХВС, пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы здания, дополнительная регулировка системы ЦО, гидравлические испытания системы ЦО, замена светильника в МОП, монтаж светильника в МОП, замена ламп в МОП, замена вводного автомата в щите, замена датчика движения в МОП, установка датчика движения в МОП, установка светильника в МОП, монтаж кабель канала с э/проводкой в МОП, монтаж кабельной переноски с розеткой, монтаж распадной коробки в МОП, монтаж розетки в МОП, демонтаж ОДПУ на поверку, демонтаж светильника в МОП, ТО шкафа учета э/энергии, ТО поэтажных щитков в МОП, ТО силовых сетей при скрытой проводке, ревизия осветительной арматуры, снятие показаний приборов учета по АСКУЭ, диагностика работоспособности ОДПУ, гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации, ревизия дренажного насоса, контрольные замеры э/потребления, снятие показаний, опломбировка и составление актов ввода приборов ИПУ в эксплуатацию, покраска колонн входной группы, покраска м/к ограждений переходных лоджий, ремонт фасада входной группы, ремонт потолка входных групп, покраска декоративной штукатурки входной группы, ремонт с окраской ж/б плит переходных лоджий, ремонт примыкания плит, очистка кровли от мусора, очистка парапетов на кровле, очистка козырька, замена петель на двери в МОП, ремонт петель на двери в МОП, ремонт двери в МОП, замена замка на двери в МОП, ремонт доводчика двери в МОП, установка доводчика двери в МОП, ремонт переходных лоджий, ТО пожарных шкафов в МОП, перекатка пожарных рукавов, опломбировка, составление актов, восстановление подачи электроснабжения, устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО, ликвидация воздушных пробок в системе ЦО, ГВС, ХВС, восстановление циркуляции, откачка грунтовых вод из подвала.

Специалистами УО были проведены консультации по основным вопросам, которые касались начислений 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 7 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.  
В 2022 г. УО передано в суд 4 исковое заявление на сумму 194522,65 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 2022 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 «Иформ-Сервис»
2	Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ЭО Подмоскowie»
3	Диспетчерский контроль лифтов	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Иформ-Сервис»
4	Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта	выполнено	в соответствии с договором	СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»
<b>2. Содержание пожарной сигнализации</b>				
1	Обслуживание системы автоматической 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»
<b>3. Содержание мест общего пользования</b>				
1	Уборка мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
2	Дезинсекция мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
3	Текущий ремонт мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Стройидеал»
<b>4. Содержание придомовой территории</b>				
1	Уборка придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
2	Вывоз снега в зимний период	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Ника», ООО «Селена»,
<b>5. Работа по управлению домом</b>				
1	Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление)	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Веб решения»; ООО «Офис+»; ИП Горшковых Е.Б.
<b>6. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания</b>				
1	Капитальный ремонт (замена дверей переходных лоджий)	выполнено	в соответствии с договором	ООО «МОИС Эксплуатация»
2	Капитальный ремонт (устройство ограждений переходных лоджий)	выполнено	в соответствии с договором	ООО «МОИС Эксплуатация»
<b>7. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>				
1	Поверка узла учета тепловой энергии	выполнено	в соответствии с договором	ИП Дробитько Е.Д.
2	Ремонт оборудования системы отопления	выполнено	в соответствии с договором	ИП Губанов Е.В.

**Перечень работ, выполненных штатными работниками ООО «МОИС Эксплуатация» и специализированными сторонними организациями в 2022 году:**

№	Наименование услуг (работ)	Ед. изм.	Выполнение работ
<b>1. Содержание мест общего пользования</b>			
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
<b>2. Содержание придомовой территории</b>			
1	Уборка придомовой территории (содержание)	6 раз в неделю	выполнено
2	Содержание мусороприемных бочек	6 раз в неделю	выполнено



3	Мелкий ремонт и окраска малых форм	весна-лето	выполнено
4	Выкашивание и полив газонов	по необходимости	выполнено
5	Против гололёдная обработка придомовой территории	по необходимости	выполнено
6	Уборка и транспортировка мусора в установленное место	7 раз в неделю	выполнено
7	Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	1 раз 2 недели	выполнено
8	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в сутки	выполнено
9	Подметание свежеснежавшего снега. Сдвигание свежеснежавшего снега движком в валы или кучи.	1 раз в трое суток	выполнено
10	Вывоз снега с придомовой территории	по необходимости	выполнено
11	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, сопел элеватора. Очистка трубопровода от масляных отложений.	1 раз 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 вентилей, задвижек, запорной арматуры расширительных баков на чердаке. 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.	2 раза в год	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 запорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год	выполнено
9	Осмотр продухов, расчистка трещин или отбитых мест на продухах. Промывка расчищенных мест. Заделка ремонтируемых мест растворов с затиркой. Окраска площади ремонтируемой поверхности.	2 раза в год	выполнено
10	Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	ежедневно	выполнено
11	Осмотр ВРУ	1 раз в неделю	выполнено
12	Ревизия электрических щитов	1 раз в месяц	выполнено
13	Опрессовка систем отопления	1 раз в год	выполнено
14	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	выполнено
15	Осмотр инженерного оборудования жилого дома	1 раз в неделю	выполнено
16	Осмотр вентиляционной системы	раз	3
17	Ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	раз	12



18	Прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС, ЦО	раз	4
19	Замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	шт.	8
20	Промывка системы ГВС, ХВС	раз	3
21	Ремонт трубопровода системы ГВС, ХВС	раз	2
22	Пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы здания	раз	1
23	Дополнительная регулировка системы ЦО	раз	1
24	Гидравлические испытания системы ЦО	раз	1
25	Замена светильника в МОП	шт.	21
26	Монтаж светильника в МОП	шт.	2
27	Замена ламп в МОП	шт.	4
28	Замена вводного автомата в щите	шт.	1
29	Замена датчика движения в МОП	шт.	2
30	Установка датчика движения в МОП	шт.	16
31	Установка светильника в МОП	шт.	2
32	Монтаж кабель канала с э/проводкой в МОП	п.м	48
33	Монтаж кабельной переноски с розеткой	шт.	1
34	Монтаж распаечной коробки в МОП	шт.	1
35	Монтаж розетки в МОП	шт.	5
36	Демонтаж ОДПУ на поверку	шт.	2
37	Демонтаж светильника в МОП	шт.	14
38	ТО шкафа учета э/энергии	раз	12
39	ТО поэтажных щитков в МОП	раз	9
40	ТО силовых сетей при скрытой проводке	раз	3
41	Ревизия осветительной арматуры	раз	1
42	Снятие показаний приборов учета по АСКУЭ	раз	12
43	Диагностика работоспособности ОДПУ	раз	4
44	Гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации	раз	2
45	Ревизия дренажного насоса	раз	1
46	Контрольные замеры э/потребления	шт.	12
47	Снятие показаний, опломбировка и составление актов ввода приборов ИПУ в эксплуатацию	шт.	42

#### 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	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции:	4 раза в год	выполнено
7	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
8	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания	2 раза в год	выполнено
9	Восстановление (обновление) маркировки этажей, пожарной лестницы и лифтового холла	по необходимости	выполнено
10	Очистка парапетов и козырьков от снега и мусора	по необходимости	выполнено
11	Очистка водосточных труб от наледи	раз	1
12	Очистка кровли от мусора	раз	2
13	Очистка парапетов на кровле	раз	3
14	Очистка козырька	раз	2
15	Замена петель на двери в МОП	шт.	63
16	Ремонт петель на двери в МОП	шт.	70
17	Ремонт двери в МОП	шт.	136
18	Замена замка на двери в МОП	шт.	5
19	Ремонт доводчика двери в МОП	шт.	189
20	Установка доводчика двери в МОП	шт.	2
21	Покраска колонн входной группы	кв.м	197
22	Покраска м/к ограждений переходных лоджий	кв.м	161
23	Ремонт фасада входной группы	кв.м	99
24	Ремонт потолка входных групп	кв.м	81
25	Покраска декоративной штукатурки входной группы	кв.м	58
26	Ремонт с окраской ж/б плит переходных лоджий	кв.м	239
27	Ремонт примыкания плит переходных лоджий	п.м	14
28	ТО пожарных шкафов в МОП	шт.	15
29	Перекатка пожарных рукавов, опломбировка, составление актов	шт.	15
<b>5. Аварийно-восстановительные работы</b>			
1	Восстановление подачи электроснабжения	раз	5
2	Устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО	раз	2
3	Ликвидация воздушных пробок в системе ЦО, ГВС, ХВС, восстановление циркуляции	раз	5
4	Откачка грунтовых вод из подвала	раз	2
<b>6. Содержание паспортного стола</b>			
1	Содержание паспортного стола	6 дней	кроме воскресенья
<b>7. Содержание аварийно-диспетчерской службы</b>			
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
<b>8. Работа по управлению домом</b>			
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 ответов на письма, разъяснительная работа	6 дней	кроме воскресенья
7	Организация оплаты за ЖКУ по системе Сбербанк в офисе ООО «МОИС Эксплуатация» (эквайринг)	6 дней	кроме воскресенья
8	Организация оплаты собственниками за ЖКУ через терминал МКБ в офисе ООО «МОИС Эксплуатация»	6 дней	кроме воскресенья
9	Организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк онлайн	7 дней	круглосуточно

Генеральный директор ООО «МОИС Эксплуатация»

Григорьев Д.М.

