

г. Раменское, ул. Крымская, д.11

Технические характеристики дома:

Год постройки - 2017

Количество этажей - 17

Количество лифтов - 10

Количество квартир - 320

Общая площадь дома – 17 897,60м² Количество нежилых помещений - 10

Отчет за 2022 г.

Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации ООО «МОИС Эксплуатация» за 2022 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 01.01.2022г., в тыс.руб.	Начислено 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	460,76	2 626,10	2 430,53	656,33	2 626,10	0,00
2	Горячее водоснабжение	211,68	2 458,72	2 405,38	265,02	2 469,13	-10,42
3	Холодное водоснабжение	67,56	585,76	578,49	74,83	577,43	8,33
4	Водоотведение	120,09	1 149,22	1 134,77	134,54	1 146,05	3,18
5	Электроснабжение	337,61	3 244,29	3 172,76	409,14	3 238,70	5,59
6	Обращение с ТКО	175,13	1 604,04	1 586,81	192,36	1 605,75	-1,71
7	Содержание жилого помещения	928,28	8 376,08	8 342,03	962,32	9 279,47	-903,39
8	Внос на капитальный ремонт	735,80	2 577,25	2 679,59	633,46		
9	Расходы по ведению специального счета	7,50	90,20	87,41	10,30		
	Итого:	3 044,40	22 711,65	22 417,76	3 338,29	20 942,63	-898,43

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2022г. составляет 2 694,54 тыс. руб.

Задолженность собственников на 31.12.2022 г.:

- по оплате взноса за капитальный ремонт – 633,46 тыс. руб.;

- по оплате «Расходов на обслуживание спецсчета» - 10,30 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 2022 год

№ п/п	Статьи затрат	Факт за 2022 год по содержанию жилого помещения, в тыс.руб.
I	Фактически начислено собственникам за содержание жилого помещения (доход)	8 376,08
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	9 279,47
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-903,39
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	2 641,56
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	844,18
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	572,87
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	1 996,98
2.5.	Услуги, работы по управлению МКД	1 677,30
2.6.	НДС (20%)	1 546,58

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, косметический ремонт, 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 388 обращений жителей.

Выполненные работы распределились следующим образом: снятие показаний приборов учета по АСКУЭ, системное обслуживание видеонаблюдения, диагностика работоспособности приборов учета, ремонт системы АСКУЭ, снятие показаний приборов учета, опломбировка, составление актов и ввод ИПУ в эксплуатацию, замена светильника в МОП, установка светильника в МОП, замена ламп в МОП, замена детекторов движения в МОП, замена розетки в МОП, монтаж розеток в МОП, монтаж кабеля в МОП, монтаж поливочного устройства, ТО ВРУ, ТО силовых сетей, ТО шкафа учета энергии в МОП, промывка системы ГВС, ХВС, промывка трубопровода системы водоотведения, прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС, ревизия осветительной арматуры, ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ремонт трубопровода системы водоотведения, ремонт сантехнического оборудования в техническом помещении, гидравлические испытания системы ЦО, дополнительная регулировка системы ЦО, пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы здания, замена запорной арматуры на системе ГВС, ХВС, ЦО, замена дренажных насосов в подвале, ревизия дренажного насоса в подвале, пережатка пожарных рукавов, опломбировка шкафов, составление актов, осмотра вентиляционной системы, очистка водосточных труб от наледи и мусора, очистка кровли от мусора, очистка козырьков от снега и наледи, очистка парапетов от снега и мусора, ремонт парапета, установка доводчика на двери в МОП, ремонт доводчика двери в МОП, замена замка на двери в МОП, ремонт брусчатки на придомовой территории, устройство противоскользящего профиля на входной группе, устройство резиновых накладок на ступенях входной группы, устройство резинового покрытия на входной группе, усиление двери в МОП металлическим каркасом, установка замка на почтовом ящике, ремонт стен в МОП, ремонт двери в МОП, уплотнение двери в МОП термолентой, замена петель на двери в МОП, ремонт петель на двери в МОП, покраска ж/б плит переходных лоджий, покраска стен фасада входной группы, покраска двери в МОП, покраска урн на придомовой территории, покраска скамеек на придомовой территории, покраска бордюрного камня на придомовой территории, ремонт плитки в МОП, установка замка на э/щит, устройство козырька из поликарбоната, ремонт почтового ящика в МОП, очистка входов в ВРУ от снега, очистка МОП от несанкционированных объявлений, ликвидация воздушных пробок в системе отопления, ГВС, ЦО, ХВС, восстановление циркуляции, устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО, устранение неисправности лифта и аварийных остановок, устранение засора в системе водоотведения в подвале, возобновление подачи электроэнергии, восстановление домофонной системы, откачка грунтовых вод из подвала.

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 – 52 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2022 г. УО передано в суд 3 исковых заявлений на сумму 132855,47 руб. 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 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	Диспетчерский контроль лифтов	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Иформ-Сервис»
3	Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ЭО Подмосковьё»
4	Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта	выполнено	в соответствии с договором	СПАО "РЕСО-Гарантия"
2. 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 «Ника», ООО «Селена»
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	ООО «Клининг-Профи»
4. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования				
1	Поверка ОДПУ тепловой энергии	выполнено	в соответствии с договором	ИП Дробитько Е.Д.
2	Ремонт частотного преобразователя	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Комбочип»
5. 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 2022 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	1 раз в день	выполнено
4	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа	1 раз в неделю	выполнено
5	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза 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	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	6 раз в неделю	выполнено
5	Уборка мусора, сучьев и листья с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	1 раз в неделю	выполнено

6	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в сутки	выполнено
7	Подметание свежеснежавшего снега. Сдвигание свежеснежавшего снега движком в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
8	Вывоз снега с придомовой территории	по необходимости	выполнено
9	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.	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 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 запорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	2 раза в год	выполнено
9	Осмотр продухов	2 раза в год	выполнено
10	Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	1 раз в день	выполнено
11	Осмотр ВРУ	1 раз в неделю	выполнено
12	Снятие показаний электросчетчика (при отключении собственниками)	1 раз в месяц	выполнено
13	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	выполнено
14	Снятие показаний приборов учета по АСКУЭ	раз	12
15	Системное обслуживание видеонаблюдения	раз	9
16	Диагностика работоспособности приборов учета	раз	4
17	Ремонт системы АСКУЭ	раз	2
18	Снятие показаний приборов учета, опломбировка, составление актов и ввод ИПУ в эксплуатацию	шт.	169
19	Замена светильника в МОП	шт.	41
20	Установка светильника в МОП	шт.	2
21	Замена ламп в МОП	шт.	43
22	Замена детекторов движения в МОП	шт.	1
23	Замена розетки в МОП	шт.	3
24	Монтаж розеток в МОП	шт.	1
25	Монтаж кабеля в МОП	п.м	100
26	Монтаж поливочного устройства	шт.	1
27	ТО ВРУ	раз	1

28	ТО силовых сетей	раз	6
29	ТО шкафа учета энергии в МОП	раз	12
30	Промывка системы ГВС, ХВС	раз	3
31	Промывка трубопровода системы водоотведения	раз	1
32	Прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС	раз	4
33	Ревизия осветительной арматуры	шт.	33
34	Ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС	раз	12
35	Ремонт трубопровода системы водоотведения	п.м	3
36	Ремонт сантехнического оборудования в тех.помещении	раз	1
37	Гидравлические испытания системы ЦО	раз	1
38	Дополнительная регулировка системы ЦО	раз	9
39	Пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы здания	система	1
40	Замена запорной арматуры на системе ГВС, ХВС, ЦО	шт.	41
41	Замена дренажных насосов в подвале	шт.	5
42	Ревизия дренажного насоса в подвале	раз	10
43	Пережатка пожарных рукавов, опломбировка шкафов, составление актов	шт.	170
44	Осмотр вентиляционной системы	раз	2

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 крупногабаритных 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	1 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).	1 раз в год	выполнено
10	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания	2 раза в год	выполнено
11	Очистка кровли от мусора	2 раза в год	выполнено
12	Очистка парапетов, козырьков и балконов от снега	по необходимости	выполнено
13	Очистка водосточных труб от наледи и мусора	раз	4
14	Очистка кровли от мусора	раз	2
15	Очистка козырьков от снега и наледи	раз	5
16	Очистка парапетов от снега и мусора	раз	3
17	Ремонт парапета	кв.м	24
18	Установка доводчика на двери в МОП	шт.	8
19	Ремонт доводчика двери в МОП	шт.	227
20	Замена замка на двери в МОП	шт.	4
21	Ремонт брусчатки на придомовой территории	кв.м	1
22	Устройство противоскользящего профиля на входной группе	п.м	90
23	Устройство резиновых накладок на ступенях входной группы	шт.	16
24	Устройство резинового покрытия на вх. группе	кв.м	1
25	Усиление двери в МОП металлическим каркасом	шт.	4
26	Установка замка на почтовом ящике	шт.	27
27	Ремонт стен в МОП	кв.м	232
28	Ремонт двери в МОП	шт.	170
29	Уплотнение двери в МОП термолентой	п.м	68
30	Замена петель на двери в МОП	шт.	10
31	Ремонт петель на двери в МОП	шт.	105
32	Покраска ж/б плит переходных лоджий	кв.м	900
33	Покраска стен фасада входной группы	кв.м	23
34	Покраска двери в МОП	шт.	2
35	Покраска урн на придомовой территории	шт.	10
36	Покраска скамеек на придомовой территории	шт.	12
37	Покраска бордюрного камня на придомовой территории	кв.м	115,2
38	Ремонт плитки в МОП	кв.м	13,9
39	Установка замка на э/цит	шт.	1
40	Устройство козырька из поликарбоната	кв.м	8,4
41	Ремонт почтового ящика в МОП	шт.	1
42	Очистка входов в ВРУ от снега	кв.м	36
43	Очистка МОП от несанкционированных объявлений	раз	212
5. Аварийно-восстановительные работы			
1	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления, ГВС, ЦО, ХВС, восстановление циркуляции	раз	61
2	Устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО	раз	35
3	Устранение засора в системе водоотведения в подвале	раз	6
4	Возобновление подачи электроэнергии	раз	7
5	Восстановление домофонной системы	раз	2
6	Откачка грунтовых вод из подвала	раз	11
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 ответов на письма, разъяснительная работа	6 дней	кроме воскресенья
7	Организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк онлайн	7 дней	круглосуточно
8	Организация возможности оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк в офисе ООО «МОИС Эксплуатация» (эквайринг)	6 дней	кроме воскресенья
9	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.

