

г. Раменское, ул. Крымская, д.1А

Технические характеристики дома:

Год постройки - 2017

Количество этажей - 5

Общая площадь дома - 986,80 м²

Количество квартир - 52

Отчет за 2022г.

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.	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	23,96	169,00	125,50	67,46	169,00	0,00
2	Горячее водоснабжение	23,81	211,49	193,09	42,21	205,59	5,90
3	Холодное водоснабжение	7,75	73,91	70,38	11,27	69,33	4,58
4	Водоотведение	13,80	130,77	123,81	20,76	120,07	10,70
5	Электроснабжение	21,05	203,23	204,13	20,15	211,58	-8,35
6	Обращение с ТКО	11,68	94,34	92,55	13,47	94,44	-0,10
7	Содержание жилого помещения (в т.ч. уборка парковой территории)	57,38	434,71	433,86	58,23	909,09	-474,39
8	Взнос на капитальный ремонт	48,00	142,10	137,80	52,30		
9	Расходы по ведению специального счета	0,48	4,97	4,79	0,66		
	Итого:	207,91	1 464,52	1 385,92	286,51	1 779,09	-461,64

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2022г. составляет – 233,55 тыс. руб.

Задолженность собственников на 31.12.2022 г.:

- по оплате взноса за капитальный ремонт – 52,30 тыс. руб.;

- по оплате «Расходов на обслуживание спецсчета» - 0,66 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)	434,71
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	909,09
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-474,39
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	185,81
2.2.	Аварийно-диспетчерская служба	31,59
2.3.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	447,70
2.4.	Услуги, работы по управлению МКД	92,48
2.5.	НДС (20%)	151,52

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 техническому обслуживанию системы автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха, 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. Аварийно-диспетчерская служба включает:

круглосуточную работу по оперативной ликвидации и локализации аварий, прием и обработка заявок от жителей.

3. Благоустройство и санитарное содержание многоквартирного дома и придомовой территории включает:

3.1. 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);

3.2. 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).

4. 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 31 обращение жителей.

Выполненные работы распределились следующим образом: ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, ревизия дренажных насосов в подвале, замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, пусконаладочные работы системы ЦО, дополнительная регулировка системы ЦО, прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС, промывка системы ГВС, ХВС, снятие показаний приборов учета по АСКУЭ, диагностика работоспособности ОДПУ, снятие показаний, опломбировка и составление актов ввода ИПУ в эксплуатацию, гидравлические испытания системы отопления, монтаж расширительного бака, замена ламп в МОП, замена светильника в МОП, установка светильника в МОП, ТО шкафа учета электроэнергии, ТО силовых сетей в МОП, контрольные замеры потребления э/энергии, замена детектора движения в МОП, гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации, осмотр вентиляционной системы, очистка кровли от мусора, очистка парапетов от снега, ремонт парапета на кровле, ремонт петель на двери в МОП, ремонт двери в МОП, ремонт стен в МОП, ремонт доводчика двери в МОП, покраска двери в МОП, установка замка на двери в МОП, очистка МОП от несанкционированных объявлений, откачка грунтовых вод из подвала, устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО, ликвидация воздушных пробок в системе отопления, восстановление циркуляции, возобновление подачи э/энергии, устранение неисправности домофонной системы, регулировка температурного режима системы 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 – 9 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2022 г. УО подано исковое заявление 1 шт. на сумму 31228,62 рублей. Исполнительный лист находится 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. 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»

2. Содержание придомовой территории				
1	Уборка придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
2	Уборка парковой зоны придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
3	Вывоз снега с придомовой территории	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»
4. 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	5 раз в неделю	выполнено
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	выполнено
3	Влажная уборка 1 этажа	5 раз в неделю	выполнено
4	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа	1 раз в неделю	выполнено
5	Уборка кровли	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	Мелкий ремонт и окраска малых форм	весна, лето	выполнено
5	Выкашивание и полив газонов	по необходимости	выполнено
6	Противогололедная обработка придомовой территории	по необходимости	выполнено
7	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в неделю	выполнено
8	Уборка мусора с газонов. Транспортировка мусора в установленное место	1 раз в неделю	выполнено
9	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в сутки	выполнено
10	Подметание свежесвыпавшего снега. Сдвигание свежесвыпавшего снега движком в валы или кучи.	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. 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	1 раз в год	выполнено
10	Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	ежедневно	выполнено
11	Осмотр ВРУ	1 раз в неделю	выполнено
12	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	выполнено
13	Осмотр инженерного оборудования жилого дома	1 раз в неделю	выполнено
14	Ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	раз	12
15	Ревизия дренажных насосов в подвале	раз	2
16	Замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	шт.	3
17	Пусконаладочные работы системы ЦО	раз	1
18	Доп. регулировка системы ЦО	раз	1
19	Прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС	раз	5
20	Промывка системы ГВС, ХВС	раз	4
21	Снятие показаний приборов учета по АСКУЭ	раз	12
22	Диагностика работоспособности ОДПУ	раз	4
23	Снятие показаний, опломбировка и составление актов ввода ИПУ в эксплуатацию	шт.	10
24	Гидравлические испытания системы отопления	раз	1
25	Монтаж расширительного бака	шт.	2
26	Замена ламп в МОП	шт.	10
27	Замена светильника в МОП	шт.	2
28	Установка светильника в МОП	шт.	3
29	ТО шкафа учета электроэнергии	раз	5
30	ТО силовых сетей в МОП	раз	1
31	Контрольные замеры потребления э/энергии	раз	4
32	Замена детектора движения в МОП	шт.	1
33	Гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации	раз	1
34	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 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	2 раза в год	выполнено
7	Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	1 раз 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	Восстановление (обновление) маркировки этажей, лестниц	по необходимости	выполнено
12	Очистка кровли от мусора	раз	1
13	Очистка парапетов от снега	раз	3
14	Ремонт парапета на кровле	кв.м	2
15	Ремонт петель на двери в МОП	шт.	23
16	Ремонт двери в МОП	шт.	17
17	Ремонт стен в МОП	кв.м	111
18	Ремонт доводчика двери в МОП	шт.	26
19	Покраска двери в МОП	шт.	2
20	Установка замка на двери в МОП	шт.	2
21	Очистка МОП от несанкционированных объявлений	раз	144
5. Аварийно-восстановительные работы			
1	Откачка грунтовых вод из подвала	раз	4
2	Устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО	раз	3
3	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления, восстановление циркуляции	раз	1
4	Возобновление подачи энергии	раз	5

5	Устранение неисправности домофонной системы	раз	1
6	Регулировка температурного режима системы ЦО	раз	1
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 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.

