

# г. Раменское, ул. Крымская, д.7

## Технические характеристики дома:

Год постройки - 2020

Количество этажей – 9-11-13-15-17

Количество лифтов - 26

Количество квартир – 616

Общая площадь дома – 37 427,73 м<sup>2</sup> Количество нежилых помещений - 26

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.	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	1 365,65	8 115,06	7 669,00	1 811,70	8 115,06	0,00
2	Горячее водоснабжение	316,38	3 635,88	3 483,40	468,86	3 649,20	-13,32
3	Холодное водоснабжение	93,43	1 079,29	1 044,71	128,01	1 085,12	-5,82
4	Водоотведение	171,85	1 950,68	1 889,22	233,30	1 965,59	-14,91
5	Электроснабжение	828,22	6 599,67	6 507,90	919,99	6 593,34	6,32
6	Обращение с ТКО	431,83	3 276,76	3 288,17	420,42	3 279,81	-3,05
7	Содержание жилого помещения	2 575,84	19 092,19	19 377,25	2 290,78	19 775,20	-683,01
	Итого:	5 783,20	43 749,53	43 259,64	6 273,08	44 463,32	-713,79

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2022г. составляет – 6 273,08 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 2022год по содержанию жилого помещения, в тыс.руб.
I	Фактически начислено собственникам за содержание жилого помещения (доход)	19 092,19
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	19 775,20
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-683,01
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	4 832,16
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	2 580,09
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	1 198,24
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	4 367,35
2.5.	Услуги, работы по управлению МКД	3 508,33
2.6.	НДС (20%)	3 295,87

#### 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, 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 755 обращений жителей.

Выполненные работы распределились следующим образом: ревизия дренажных насосов в подвале, ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, ремонт трубопровода системы водоотведения, ремонт сантехнического оборудования, монтаж клапанов на конвекторах, прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС, промывка системы ХВС, ГВС, промывка и опрессовка системы ЦО, гидравлические испытания системы ЦО, дополнительная регулировка системы ЦО, пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы, замена воздухоотводчика на системе ГВС, ЦО, монтаж воздухоотводчика на системе ГВС, монтаж расширительных бочков, монтаж сливных шлангов, замена фотореле в МОП, установка светильника в МОП, ревизия осветительной арматуры, ремонт освещения в МОП, ремонт светильника в МОП, замена ламп в МОП, замена ламп в аэронавигационных светильниках, ТО ВРУ, замер потребления э/снабжения, ТО шкафа учета э/энергии, ТО силовых сетей в МОП, ТО КМИ 11210, проверка цепей э/снабжения лифта, проверка работы фотореле, подключение э/двигателя дымоудаления, снятие показаний, опломбировка и составление актов, ввод прибора ИПУ в эксплуатацию, замена фильтра грубой очистки системы ХВС, снятие показаний приборов учета по АСКУЭ, системное обслуживание видеонаблюдения, диагностика работоспособности приборов учета, устройство камер видеонаблюдения, ремонт камеры видеонаблюдения, гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации, очистка водосточных труб от наледи и мусора, очистка кровли от мусора, очистка парапетов от снега, очистка козырька от снега и мусора, ремонт плитки в МОП, ремонт стен в МОП, ремонт двери в МОП, ремонт вентиляционной шахты, ремонт парапета, устройство водостока, замена замка на двери в МОП, ремонт замка на двери в МОП, установка замка на двери в МОП, ремонт цоколя, ремонт петель на двери в МОП, замена петель на двери в МОП, ремонт доводчика двери в МОП, установка доводчика двери в МОП, замена пружин на двери в МОП, устройство накладок на ступени входной группы, устройство противоскользящего профиля на входной группе, покраска бордюрного камня на придомовой территории, покраска скамеек на придомовой территории, очистка МОП от несанкционированных объявлений, усиление двери в МОП металлической рамой, очистка входов в ВРУ от снега, восстановление подачи электроснабжения, устранение завоздушивания трубопровода в системе ГВС, ЦО, восстановление циркуляции, устранение засора трубопровода системы водоотведения, устранение аварийных ситуаций на системах ГВС, ХВС, ЦО, откачка грунтовых вод из подвала, устранение неисправности домофонной системы.

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 – 101 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке. В 2022 г. УО передано в суд 4 исковых заявлений на сумму 227966,33 руб. 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 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
<b>1. Техническое обслуживание и содержание лифтов</b>				
1	Содержание лифтов	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Иформ-Сервис»
2	Проведение периодического технического освидетельствования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ЭО Подмосковье»
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 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 придомовой территории</b>				
1	Вывоз снега в зимний период	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Ника», ООО «Селена»
2	Уборка придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»»
<b>4. Содержание мест общего пользования</b>				
1	Уборка мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
<b>5. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>				
1	Ремонт лифтового оборудования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Иформ-Сервис»
2	Ремонт э/двигателя	выполнено	в соответствии с договором	ИП Кадишнов Д.А.
<b>6. Работа по управлению домом</b>				
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
<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 чердачного и подвального помещения	2 раза в год	выполнено
<b>2. Содержание придомовой территории</b>			
1	Уборка придомовой территории (содержание)	6 раз в неделю	выполнено
2	Противогололедная обработка придомовой территории	по необходимости	выполнено

3	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	6 раз в неделю	выполнено
4	Подметание свежевыпавшего снега. Сдвигание свежевыпавшего снега движком в валы или кучи	по необходимости	выполнено
5	Вывоз снега с придомовой территории	по необходимости	выполнено
6	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в сутки	выполнено
7	Ликвидация наледи. Скалывание наледи толщиной до 2 см. Сгребание скола в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
8	Завоз песка в песочницу	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.	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, 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
10	Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	1 раз в день	выполнено
11	Осмотр инженерного оборудования жилого дома	1 раз в неделю	выполнено
13	Ревизия дренажных насосов в подвале	раз	1
14	Ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	раз	12
15	Замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	шт.	13
16	Ремонт трубопровода системы водоотведения	раз	2
17	Ремонт сантехнического оборудования	раз	1
18	Монтаж клапанов на конвекторах	шт.	45
19	Прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС	шт.	5
20	Промывка системы ХВС, ГВС	раз	3
21	Промывка и опрессовка системы ЦО	раз	1
22	Гидравлические испытания системы ЦО	раз	1
23	Дополнительная регулировка системы ЦО	раз	1
24	Пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы	система	1
25	Замена воздухоотводчика на системе ГВС, ЦО	шт.	15

26	Монтаж воздухоотводчика на системе ГВС	шт.	10
27	Монтаж расширительных бочков	шт.	1
28	Монтаж сливных шлангов	шт.	20
29	Замена фотореле в МОП	шт.	1
30	Замена светильника в МОП	шт.	522
31	Монтаж линии э/снабжения	п.м	451
32	Установка выключателя в МОП	шт.	10
33	Установка розетки в МОП	шт.	4
34	Установка светильника в МОП	шт.	3
35	Ревизия осветительной арматуры	раз	1
36	Ремонт освещения в МОП	п.м	17
37	Ремонт светильника в МОП	шт.	121
38	Замена ламп в МОП	шт.	139
39	Замена ламп в аэронавигационных светильниках	шт.	10
40	ТО ВРУ	раз	1
41	Замер потребления э/снабжения	раз	2
42	ТО шкафа учета э/энергии	раз	10
43	ТО силовых сетей в МОП	раз	9
44	ТО КМИ 11210	шт.	19
45	Проверка цепей э/снабжения лифта	шт.	4
46	Проверка работы фотореле	шт.	6
47	Подключение э/двигателя дымоудаления	шт.	2
48	Снятие показаний, опломбировка и составление актов, ввод прибора ИПУ в эксплуатацию	шт.	153
49	Замена фильтра грубой очистки системы ХВС	шт.	1
50	Снятие показаний приборов учета по АСКУЭ	раз	12
51	Системное обслуживание видеонаблюдения	раз	11
52	Диагностика работоспособности приборов учета	раз	5
53	Устройство камер видеонаблюдения	шт.	3
54	Ремонт камеры видеонаблюдения	шт.	2
55	Гидродинамическая промывка и очистка внутридомовой сети хозяйственно-бытовой канализации	раз	1

#### 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 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:	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).	2 раза в год	выполнено
10	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменение конструктивного решения жилого здания	2 раз в год	выполнено
11	Очистка кровли от мусора	2 раза в год	выполнено
12	Очистка парапетов и козырьков от снега и наледи	по необходимости	выполнено
13	Очистка водосточных труб от наледи и мусора	по необходимости	выполнено
14	Очистка водосточных труб от наледи и мусора	раз	3
15	Очистка кровли от мусора	раз	3
16	Очистка парапетов от снега	раз	3
17	Очистка козырька от снега и мусора	раз	5
18	Ремонт плитки в МОП	кв.м	82,4
19	Ремонт стен в МОП	кв.м	30
20	Ремонт двери в МОП	шт.	463
21	Ремонт вентиляционной шахты	шт.	2
22	Ремонт парапета	кв.м	34
23	Устройство водостока	п.м	110
24	Замена замка на двери в МОП	шт.	5
25	Ремонт замка на двери в МОП	шт.	3
26	Установка замка на двери в МОП	шт.	30
27	Ремонт цоколя	кв.м	21
28	Ремонт петель на двери в МОП	шт.	172
29	Замена петель на двери в МОП	шт.	2
30	Ремонт доводчика двери в МОП	шт.	576
31	Установка доводчика двери в МОП	шт.	12
32	Замена пружин на двери в МОП	шт.	5
33	Устройство накладок на ступени входной группы	шт.	48
34	Устройство противоскользящего профиля на вх. группе	п.м	112,9
35	Покраска бордюрного камня на придомовой территории	п.м	316,8
36	Покраска скамеек на придомовой территории	шт.	13
37	Очистка МОП от несанкционированных объявлений	раз	223
38	Усиление двери в МОП металлической рамой	шт.	2
39	Очистка входов в ВРУ от снега	кв.м	82
<b>5. Аварийно-восстановительные работы</b>			
1	Восстановление подачи электроснабжения	раз	63
2	Устранение завоздушивания трубопровода в системе ГВС, ЦО, восстановление циркуляции	раз	12
3	Устранение засора трубопровода системы водоотведения	раз	30

4	Устранение аварийных ситуаций на системах ГВС, ХВС, ЦО	раз	252
5	Откачка грунтовых вод из подвала	раз	3
6	Устранение неисправности домофонной системы	раз	8
<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 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.