

## п. Дубовая роща, ул. Октябрьская, д.11

*Технические характеристики дома:*

Год постройки – 2009

Количество этажей – 14

Количество лифтов - 6

Количество квартир – 181

Общая площадь дома – 12 034,00 м<sup>2</sup>

**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	940,10	3 086,09	2 988,72	1 037,47	3 086,09	0,00
2	Горячее водоснабжение	593,19	1 789,92	1 756,47	626,64	1 918,48	-128,56
3	Холодное водоснабжение	132,98	485,34	474,73	143,59	572,06	-86,72
4	Водоотведение	271,35	908,60	894,82	285,12	1 035,38	-126,79
5	Электроснабжение	567,76	2 361,58	2 335,31	594,03	2 356,53	5,05
6	Обращение с ТКО	238,43	1 150,45	1 119,04	269,85	1 151,67	-1,21
7	Содержание жилого помещения	1 645,48	5 387,86	5 399,88	1 633,47	5 569,05	-181,19
	Итого:	4 389,29	15 169,84	14 968,97	4 590,16	15 689,26	-519,41

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2022г. составляет – 4 590,16 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)	5 387,86
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	5 569,05
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-181,19
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания ( в т.ч. текущий ремонт)	1 889,48
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	506,22
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	385,18
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	732,21
2.5.	Услуги, работы по управлению МКД	1 127,78
2.6.	НДС (20%)	928,18

**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, обслуживанию системы АСКУЭ, обследование фасада, 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 168 обращений жителей.

Выполненные работы распределились следующим образом: очистка кровли и козырьков от мусора, очистка водосточных труб от наледи и мусора, очистка парапетов от снега и наледи, очистка кровли от мусора и снега, очистка козырьков от снега и наледи, очистка парапета от снега, ремонт парапета, ремонт стен в МОП, ремонт двери в МОП, покраска двери в МОП, покраска м/к ограждения переходных лоджий, ремонт плитки в МОП, установка доводчика двери в МОП, ремонт доводчика двери в МОП, замена пружин на двери в МОП, ремонт петель на двери в МОП, замена замка на двери в МОП, замена ручки на двери в МОП, установка замка на двери в МОП, ремонт замка на двери в МОП, ремонт плит переходных лоджий, ремонт брусчатки на придомовой территории, очистка МОП от несанкционированных объявлений, очистка кровли и козырьков от мусора, очистка водосточных труб от наледи и мусора, очистка парапетов от снега и наледи, очистка кровли от мусора и снега, очистка козырьков от снега и наледи, очистка парапета от снега, ремонт парапета, ремонт стен в МОП, ремонт двери в МОП, покраска двери в МОП, покраска м/к ограждения переходных лоджий, ремонт плитки в МОП, установка доводчика двери в МОП, ремонт доводчика двери в МОП, замена пружин на двери в МОП, ремонт петель на двери в МОП, замена замка на двери в МОП, замена ручки на двери в МОП, установка замка на двери в МОП, ремонт замка на двери в МОП, ремонт плит переходных лоджий, ремонт брусчатки на придомовой территории, очистка МОП от несанкционированных объявлений, восстановление подачи электроснабжения, восстановление подачи отопления, устранение засора в системе водоотведения, устранение аварии трубопровода ГВС, ХВС, ЦО, ликвидация воздушных пробок ЦО, ГВС, восстановление циркуляции, откачка грунтовых вод в подвале, устранение неисправности домофонной системы, восстановление системы пожарной сигнализации.

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 – 31 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2022 г. УО передано в суд 3 исковых заявлений на сумму 215962,14 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 техническому обслуживанию 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	Диспетчерский контроль лифтов	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Иформ-Сервис»

3	Проведение периодического технического освидетельствования лифтов	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ЭО Подмоскowie»
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 мест общего пользования</b>				
1	Уборка мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
2	Дезинфекция мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
<b>4. Содержание придомовой территории</b>				
1	Уборка придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
2	Вывоз снега с придомовой территории	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»; 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	1 раз в день	выполнено
4	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа	1 раз в неделю	выполнено
5	Уборка подвального помещения	2 раза в год	выполнено
6	Уборка пожарной лестницы (сухая по мере необходимости, влажная 1 раз в месяц)	1 раз в месяц	выполнено
<b>2. Содержание придомовой территории</b>			
1	Подметание свежесвалившегося снега толщиной до 2 см	по необходимости	выполнено
2	Сдвигание свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	по необходимости	выполнено
3	Посыпка территории противогололедными материалами	по необходимости	выполнено
4	Очистка территории от наледи и льда	по необходимости	выполнено
5	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 48 часов	выполнено
6	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	6 раз в неделю	выполнено
7	Сдвигание свежесвалившегося снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки	выполнено
8	Вывоз снега с придомовой территории	по необходимости	выполнено
9	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	выполнено
10	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	выполнено
11	Промывка урн	2 раза в месяц	выполнено
12	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки	выполнено

13	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в день	выполнено
<b>3. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>			
1	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
2	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
3	Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов и запорной арматуры.	2 раза в год	выполнено
4	Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок, подставок для магистрального трубопровода на чердаке, теплоизоляции.	2 раза в год	выполнено
5	Проверка работы теплосчетчика	4 раза в год	выполнено
6	Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год	выполнено
7	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
8	Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	1 раз в день	выполнено
9	Осмотр ВРУ	1 раз в неделю	выполнено
10	Снятие показаний приборов учета по АСКУЭ	раз	12
11	Системное обслуживание видеонаблюдения	раз	9
12	Диагностика работоспособности приборов учета	раз	4
13	Ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	раз	12
14	Ревизия осветительной арматуры	раз	1
15	Замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	шт.	5
16	Замена ламп в МОП	шт.	10
17	Замена светильника в МОП	шт.	11
18	Замена ламп в аэронавигационных огнях	шт.	16
19	Замена УЗО в щите	шт.	1
20	Замена автомата в щитке	шт.	1
21	Замена э/патрона	шт.	3
22	Поверка ОДПУ	шт.	1
23	Замена прибора учета э/энергии	шт.	5
24	Установка преобразователя для системы видеонаблюдения	шт.	1
25	Установка розетки в МОП	шт.	3
26	ТО ВРУ	раз	1
27	ТО силовых сетей	раз	3
28	ТО шкафа учета э/энергии в МОП	раз	8
29	Замена дренажного насоса в подвале	шт.	1
30	Пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы здания	система	1
31	Гидравлические испытания системы ЦО	раз	1
32	Прочистка фильтров грубой очистки ХВС, ГВС	раз	5
33	Промывка системы водоотведения	раз	4
34	Промывка системы ГВС, ХВС	раз	4
35	Перекатка пожарных рукавов в МОП	шт.	98
36	ТО пожарных шкафов в МОП	шт.	98
37	Монтаж дроссельной шайбы на системе ЦО	шт.	1
38	Монтаж силового кабеля	п.м	9
39	Снятие показаний, опломбировка, составление актов ввода ИПУ в эксплуатацию	шт.	18
40	Осмотр системы вентиляции	раз	2
<b>4. Содержание конструктивных элементов жилого здания</b>			
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	Выявление нарушений внутренней отделки стен в многоквартирном доме	2 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)	1 раз в год	выполнено
8	Очистка кровли и козырьков от мусора	2 раза в год	выполнено
9	Очистка водосточных труб от наледи и мусора	раз	1
10	Очистка парапетов от снега и наледи	раз	1
11	Очистка кровли от мусора и снега	раз	1
12	Очистка козырьков от снега и наледи	раз	5
13	Очистка парапета от снега	раз	2
14	Ремонт парапета	кв.м	10
15	Ремонт стен в МОП	кв.м	6
16	Ремонт двери в МОП	шт.	93
17	Покраска двери в МОП	шт.	18
18	Покраска м/к ограждения переходных лоджий	шт.	52
19	Ремонт плитки в МОП	кв.м	12,3
20	Установка доводчика двери в МОП	шт.	9
21	Ремонт доводчика двери в МОП	шт.	138
22	Замена пружин на двери в МОП	шт.	16
23	Ремонт петель на двери в МОП	шт.	90
24	Замена замка на двери в МОП	шт.	19
25	Замена ручки на двери в МОП	шт.	2
26	Установка замка на двери в МОП	шт.	6
27	Ремонт замка на двери в МОП	шт.	4
28	Ремонт плит переходных лоджий	кв.м	65
29	Ремонт брусчатки на придомовой территории	кв.м	54,5
30	Очистка МОП от несанкционированных объявлений	раз	86
<b>5. Аварийно-восстановительные работы</b>			
1	Восстановление подачи электроснабжения	раз	6
2	Восстановление подачи отопления	раз	39
3	Устранение засора в системе водоотведения	раз	1
4	Устранение аварии трубопровода ГВС, ХВС, ЦО	раз	14

5	Ликвидация воздушных пробок ЦО, ГВС, восстановление циркуляции	раз	14
6	Откачка грунтовых вод в подвале	раз	5
7	Устранение неисправности домофонной системы	раз	4
<b>6. Содержание паспортного стола</b>			
1	Обслуживание 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.

