

г. Раменское, ул. Космонавтов, д.17А

Технические характеристики дома:

Год постройки – 2016 Количество этажей – 14

Количество лифтов – 2 Количество квартир – 83

Общая площадь дома – 4 176,30 м²

Отчет за 2023г.

Результат финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации ООО «МОИС Эксплуатация» за 2023г.:

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 01.01.2023г., в тыс.руб.	Начисленно собственникам за 2023г., в тыс.руб.	Оплачено собственниками за 2023г, в тыс.руб.	Задолженность собственников перед УК на 31.12.2023, в тыс.руб.	Расходы УК по актам выполненных работ перед РСО и на содержание жилого помещения за 2023г., в тыс.руб.	Финансовый результат УК за 2023г., тыс.руб.
1	Отопление	317,67	928,40	858,15	387,92	928,40	0,00
2	Горячее водоснабжение	150,80	526,20	540,77	136,23	535,26	-9,06
3	Холодное водоснабжение	36,08	176,55	178,75	33,88	184,32	-7,77
4	Водоотведение	70,13	310,48	316,13	64,48	340,59	-30,11
5	Электроснабжение	108,78	840,42	814,47	134,73	844,76	-4,34
6	Обращение с ТКО	76,46	441,44	444,22	73,68	441,44	0,00
7	Содержание жилого помещения	516,53	2 199,83	2 268,72	447,63	2 530,41	-330,58
	Итого:	1 276,45	5 423,31	5 421,21	1 278,54	5 805,18	-381,86

Задолженность собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2023г. составляет – 1 278,54 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 2023 год

№ п/п	Статьи затрат	Факт за 2023 год по содержанию жилого помещения, в тыс.руб.
I	Фактически начислено собственникам за содержание жилого помещения (доход)	2 199,83
II	Фактические затраты УК по содержанию жилого помещения	2 530,41
III	Финансовый результат по содержанию жилого помещения	-330,58
2.1.	Содержание, ремонт и техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	743,85
2.2.	Обслуживание лифтового хозяйства	168,33
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба	143,56
2.4.	Благоустройство, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома	644,29
2.5.	Услуги, работы по управлению МКД	408,65
2.6.	НДС (20%)	421,73

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, техническое обслуживание ИТП, работа по проведению профилактической проверки вентиляционных каналов, испытание электроустановок, 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.

Управляющая компания выполнила свои обязательства по содержанию, обслуживанию и ремонту общедомового имущества в запланированном объеме.

Всего за отчетный период по дому поступило 92 обращения жителей.

Выполненные работы распределились следующим образом: снятие показаний приборов учета по АСКУЭ, обслуживание системы видеонаблюдения, диагностика работоспособности ОДПУ, монтаж охранных извещателей в техническом помещении, ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, ревизия дренажных насосов в подвале, замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО, замена дренажного насоса в подвале, промывка трубопровода системы ЦО, промывка трубопровода системы ГВС, промывка трубопровода системы ХВС, прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС, промывка трубопровода системы водоотведения, гидравлические испытания системы ЦО, пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы здания, замена ламп в МОП, замена светильника в МОП, замена детектора движения в МОП, ТО схем управления освещения, ТО шкафа учета э/энергии в МОП, ТО силовых сетей в МОП, ТО УЗО, снятие показаний, опломбировка и составление актов ввода приборов ИПУ в эксплуатацию, пережатка пожарных рукавов в МОП, осмотр системы вентиляции, замена замка на почтовом ящике в МОП, диагностика сантехнического оборудования, регулировка температурного режима в МОП, установка/замена прибора учета, очистка водосточных труб от наледи и мусора, очистка козырьков от мусора и снега, очистка парапета от снега, замена замка на двери в МОП, замена уплотнительной резинки на двери в МОП, замена плитки в МОП, замена пружин на двери в МОП, установка доводчика двери в МОП, устройство пожарного щита в подвале, устройство цементной стяжки, устройство противоскользящих полос на входной группе, ремонт и регулировка доводчика двери в МОП, ремонт петель на двери в МОП, ремонт и регулировка двери в МОП, ремонт стен с покраской в МОП, ремонт замка на двери в МОП, покраска перил входной группы, покраска двери в МОП, покраска решеток на входах в подвал, очистка МОП от несанкционированных объявлений, восстановление подачи электроснабжения, устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО, ликвидация воздушных пробок в системе 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 – 5 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2023 г. УО передано в суд 3 исковых заявлений на сумму 159783.22 рубл. Исполнительные листы 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 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 2023 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», ООО «Олтэкс»

2	Диспетчерский контроль лифтов	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Иформ-Сервис», ООО «Олтэкс»
3	Проведение периодического технического освидетельствования, включая электроизмерительные работы на лифтах	выполнено	в соответствии с договором	ООО «ЭО Подмосковье»
4	Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифта	выполнено	в соответствии с договором	СПАО «РЕСО-Гарантия»
2. 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»
3. Содержание придомовой территории				
1	Уборка придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи», ООО «Ника»
2	Вывоз снега с придомовой территории	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
4. Содержание мест общего пользования				
1	Уборка мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Клининг-Профи»
5. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования				
1	ТО и поверка прибора учета тепловой энергии	выполнено	в соответствии с договором	ИП Дробитько Е.Д.
2	Пусконаладочные работы охранной сигнализации	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Строй-К»
3	Ремонт узла учета тепловой энергии	выполнено	в соответствии с договором	ИП Дробитько Е.Д.
6. Содержание и обслуживание конструктивных элементов жилого здания				
1	Текущий ремонт мест общего пользования	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Селена»
7. Работа по управлению домом				
1	Обслуживание сайта (хостинг, обслуживание, обновление)	выполнено	в соответствии с договором	ООО «Веб решения»; ИП Сысов; ООО «Офис+»; ИП Горшков Е.Б.

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 – 16 шт.

Принудительное взыскание с неплательщиков суммы задолженности производилось в судебном порядке.

В 2020 г. УО передано в суд 8 исковых заявлений. Иски погашены частично, на сумму 137 996,36 руб. Остальные исполнительные листы находятся на исполнении у судебных приставов.

Перечень работ, выполненных штатными работниками ООО «МОИС Эксплуатация» и специализированными сторонними организациями в 2023 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	1 раз в день	выполнено
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	выполнено
3	Влажная уборка 1 этажа и кабин лифтов	5 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
2. Содержание придомовой территории			
1	Уборка придомовой территории (содержание)	1 раз в день	выполнено
2	Противогололедная обработка придомовой территории	по необходимости	выполнено

3	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	5 раз в неделю	выполнено
4	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в сутки	выполнено
5	Подметание свежесвалившегося снега, Сдвигание свежесвалившегося снега движком в валы или кучи, вывоз снега	по необходимости	выполнено
6	Вывоз снега с придомовой территории	по необходимости	выполнено
7	Противогололедная обработка придомовой территории	по необходимости	выполнено
8	Ликвидация наледи. Скалывание наледи толщиной до 2 см. Сгребание скола в валы или кучи.	по необходимости	выполнено
9	Ремонт урн для мусора (сварка, покраска)	весна, лето	выполнено
3. Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования			
10	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.	2 раза в год	выполнено
11	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
12	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
13	Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов и запорной арматуры.	2 раза в год	выполнено
14	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб.	12 раз в год	выполнено
15	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
16	Проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год	выполнено
17	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
18	Обход подвалов (на отсутствие протечек, подтоплений)	1 раз в день	выполнено
19	Осмотр ВРУ	1 раз в неделю	выполнено
20	Снятие показаний приборов учета по АСКУЭ	раз	12
21	Обслуживание системы видеонаблюдения	раз	12
22	Диагностика работоспособности ОДПУ	раз	12
23	Монтаж охранных извещателей в тех.помещении	шт.	4
24	Ревизия запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	раз	12
25	Ревизия дренажных насосов в подвале	раз	2
26	Замена запорной арматуры ГВС, ХВС, ЦО	шт.	20
27	Замена дренажного насоса в подвале	шт.	1
28	Промывка трубопровода системы ЦО	раз	1
29	Промывка трубопровода системы ГВС	раз	2
30	Промывка трубопровода системы ХВС	раз	1
31	Прочистка фильтров грубой очистки ГВС, ХВС	раз	2
32	Промывка трубопровода системы водоотведения	раз	1
33	Гидравлические испытания системы ЦО	раз	1

34	Пусконаладочные работы тепло-потребляющей системы здания	система	2
35	Замена ламп в МОП	шт.	7
36	Замена светильника в МОП	шт.	4
37	Замена детектора движения в МОП	шт.	7
38	ТО схем управления освещения	комплект	1
39	ТО шкафа учета э/энергии в МОП	раз	6
40	ТО силовых сетей в МОП	п.м	12
41	ТО УЗО	раз	1
42	Снятие показаний, опломбировка и составление актов ввода приборов ИПУ в эксплуатацию	шт.	10
43	Перекатка пожарных рукавов в МОП	шт.	30
44	Диагностика сантехнического оборудования	раз	27
45	Регулировка температурного режима в МОП	раз	6
46	Установка/замена прибора учета	шт.	12
47	Осмотр системы вентиляции	раз	4

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	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).	2 раза 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	2
12	Очистка водосточных труб от наледи и мусора	раз	1
13	Очистка козырьков от мусора и снега	раз	5

14	Очистка парапета от снега	раз	5
15	Замена замка на двери в МОП	шт.	17
16	Замена уплотнительной резинки на двери в МОП	п.м	24
17	Замена плитки в МОП	кв.м	98,1
18	Замена пружин на двери в МОП	шт.	1
19	Установка доводчика двери в МОП	шт.	3
20	Устройство пожарного щита в подвале	шт.	1
21	Устройство цементной стяжки	кв.м	4,3
22	Устройство противоскользящих полос на вх.группе	п.м	21,6
23	Ремонт и регулировка доводчика двери в МОП	шт.	45
24	Ремонт петель на двери в МОП	шт.	38
25	Ремонт и регулировка двери в МОП	шт.	34
26	Ремонт стен с покраской в МОП	кв.м	36
27	Ремонт замка на двери в МОП	шт.	9
28	Покраска перил входной группы	кв.м	15
29	Покраска двери в МОП	шт.	10
30	Покраска решеток на входах в подвал	кв.м	22
31	Замена замка на почтовом ящике в МОП	шт.	6
32	Очистка МОП от несанкционированных объявлений	раз	189
5. Аварийно-восстановительные работы			
1	Восстановление подачи электроснабжения	раз	10
2	Устранение аварийных ситуаций систем ГВС, ХВС, ЦО	раз	9
3	Ликвидация воздушных пробок в системе ГВС, ХВС, ЦО	раз	8
4	Откачка грунтовых вод из подвала	раз	4
5	Устранение неисправности домофонной системы	раз	1
6. 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
7. Работа по управлению домом			
1	Работа с населением	6 дней	кроме воскресенья
2	Заключение договоров, выдача справок	6 дней	кроме воскресенья
3	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 оплаты собственниками за ЖКУ по системе Сбербанк в офисе ООО «МОИС Эксплуатация» (эквайринг)	6 дней	кроме воскресенья
9	Организация оплаты собственниками за ЖКУ через терминал МКБ в офисе ООО «МОИС Эксплуатация»	6 дней	кроме воскресенья

Генеральный директор ООО «МОИС Эксплуатация» _____

Григорьев Д.М.

