

Пояснительная записка

к исполнению финансового плана по жилищному фонду ООО «Управляющая организация» «Степной» за 2019 год.

**Показатели ООО «Управляющая организация «Степной»,
подлежащие раскрытию в сфере управления эксплуатацией жилого фонда.**

Наименование организации:
ООО «Управляющая организация «Степной»

Директор:
Колесник Евгений Петрович

Номер, дата и место регистрации:
№1133128004261 от 01 ноября 2013 года МИФНС №4 по Белгородской области

Контактные телефоны:
Диспетчер ООО «Управляющая организация «Степной» - (4725) 48-76-59, бухгалтерия 48-76-23, юрист 40-65-66, паспортист 48-75-22

График работы:
Касса- Понедельник с 8-00 – 16-30
Вторник 9-00 - 17-30
Среда 10-00 - 18-30
Четверг 8-00 – 16-30
Пятница 8-00 – 16-30
Суббота 8-00 – 15-30
Перерыв с 13-00 до 14-00
Воскресенье - выходной

Паспортный стол- понедельник 8-00 – 17-00
Вторник 8-00 - 17-30
Среда 8-00 - 17-00
Четверг 8-00 – 16-00
Пятница 8-00 -15-30
Суббота 9-00 – 15-30
Перерыв с 13-00 до 14-00
Воскресенье - выходной

Администрация
Понедельник – пятница с 8-00 до 17-00
Перерыв с 13-00 до 14-00
Суббота, воскресенье – выходной.

Перечень многоквартирных домов находящихся на обслуживании ООО «Управляющая организация «Степной»:

мкр. Степной дома № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30
мкр. Восточный дом № 50.

Всего 30 домов, общей площадью 239,2 т.м². Количество обслуживаемых квартир -2972, число зарегистрированных – 4658 человек.

ООО «Управляющая организация «Степной» выполняет работы и оказывает услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных жилых домах.

В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

-крыши;

- ограждения несущих конструкций многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, и иные несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого (нежилого) помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- придомовой земельный участок с элементами озеленения и благоустройства;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в местах общего пользования, а именно: внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок системы дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации.

Населением оплачено за период с 1.01.2019 года по 31.12.2019 года 66 904,4. рублей, что составило 99,9 % от начисленной суммы (66 965,3 тыс. рублей).

В том числе

- Содержание жилых помещений 62126,2 тыс.рублей
- Содержание нежилых помещений 976,7 тыс.рублей

- Прочие 3112,9 тыс.рублей
- Консьержи 688,6 тыс.рублей

**Исполнение сметы доходов и расходов
За 2019 год**

№	Наименование статей	Сумма тыс.руб
	Доходы всего	66904,4
1	Плата за содержание и ремонт жилого фонда	62126,2
2	Плата за содержание и ремонт нежилого фонда	976,7
3	прочие доходы	3112,9
4	консьержи	688,6
	Расходы всего	64673,6
1	Расходы на текущий ремонт	22221,7
	Заработная плата рабочих и страховые взносы	10772,8
	Текущий ремонт (подрядные организации, материалы)	4821,2
	Обслуживание лифтов	4883,8
	Домофон	743,5
	ИТП	318,2
	АПС	682,2
2	Расходы по благоустройству	16606,9
	Заработная плата рабочих и страховые взносы	13258,1
	Материалы на благоустройство	2784,0
	Уборка и вывоз снега	518,0
	услуги СЭС	46,8
3	Прочие прямые расходы	346,3
4	Общексплуатационные расходы	18546,6
	Налоги	1979,8

Коммунальные услуги	Предъявлено поставщиками за 2019г.	Оплачено УО поставщикам в 2019 г.	Отклонение по оплате перед поставщиками	Начислено населению за 2019г.	Оплачено населением в 2019 г	Задолженность населения 2019 г	% оплаты
1 Электроэнергия	12 299 326,86	11 235 107,01	1 064 219,85	13 489 890,61	11 844 138,50	1 645 752,11	87,8
2 Электроэнергия за 2018г		1 480 375,59			1 480 375,59		
3 Холодное водоснабжение	4 757 259,67	4 402 291,10	354 968,57	3 902 581,35	3 474 945,54	427 635,81	89,0
4 Холодное водосн. за 2018г		378 915,46			378 915,46		
5 Водоотведение	6 336 364,69	5 472 267,30	864 097,39	5 494 784,82	4 816 980,77	677 804,05	87,7
6 Водоотведение за 2018г		664 500,49			664 500,49		
8 Отопление	33 796 371,54	28 296 400,18	5 499 971,36	32 970 488,20	28 482 667,02	4 487 821,18	103,9
9 Отопление за 2018г		5782327,99			5 782 327,99		
10 Горячее водоснабжение	19 845 297,56	17 389 068,02	2 456 238,54	18 357 945,03	15 706 190,27	2 651 754,76	99,8
Горячее водоснабжение за 2018г	0,00	2618983,70			2 618 983,70		
ТКО(обр .с ТКО)	0	970 402,89	-970 393,89	2 809,65	897 143,76	-894 334,11	
Всего за отчетный период	77 034 620,32	67 765 536,50	9 269 101,82	74 218 499,66	65 222 065,86	8996 433,80	87,9
Прошлый период		11 895 506,12			11 822 246,99		

Справочно: ком. ресурс на содержание МКД	начислено руб.	оплачено руб.
электроэнергия	4 261 787,11	4 301 860,40
ХВС	176 331,36	175 197,47
ГВС	1 465 146,17	1 456 890,85
Водоотведение	320 086,33	318 260,49
ИТОГО:	6 223 350,97	6 252 209,21

В соответствии с положениями статьи №36 Жилищного кодекса РФ к имуществу общедомового пользования многоквартирного дома относятся помещения, которые не являются частями квартир и служат для общего пользования всеми жильцами. ОДН — это коммунальные услуги, которые идут на содержание МОП- подъездов, чердаков, подвалов, придомовой территории.

За 2019 год фактические расходы не превышают планируемых. Объем текущих ремонтов не выполнен в полном объеме в виду того, что ООО «Управляющая организация «Степной» является исполнителем коммунальных услуг.

В 2019 году работа с должниками проводилась ежемесячно, путем обзвона должников, рассылались или вручались уведомления о необходимости погасить задолженность. Принимались меры, предусмотренные разделом XI Правил предоставления коммунальных услуг (утв. Постановлением Правительства №354 от 06.05.2011 г.), а именно в отношении должников вводилось ограничение предоставления коммунальной услуги по электроснабжению или предоставление указанной услуги приостанавливалось до полного погашения задолженности;
 - заключались соглашения о рассрочке погашения задолженности. В 2019 г. было заключено 22 соглашений с должниками на общую сумму 717889 рублей, из которых 5 задолженность не погасили, сумма задолженности - 229488 рублей. В суд было направлено 6 исков на сумму 631180 рублей. Взыскано задолженности на сумму 267608 рублей. Остаток долга будет взыскан в текущем периоде.

**Перечень работ
 по текущему ремонту, выполненному
 по жилищному фонду, обслуживаемому ООО «Управляющая
 организация «Степной»
 за 2019 год.**

<i>№</i>	<i>Наименование работ</i>		<i>Сумма тыс.руб</i>
1	Ремонт кровли, водоотводов		208,0
	д.1		54,4
	д.2		53,0
	д.5		5,6
	д.7		31,0
	д.10		43,0
	д.15		21,0
2	Ремонт фасадов, торцов, входов в подъезд, переходных бал.		1087,42
	д.5		38,5
	д.7		82,2
	д.9		134,5
	д.10		85,96
	д.11		50,4
	д.12		81,9
	д.13		83,1
	д.14		97,4

	д.16		90,5
	д.18		11,0
	д.19		61,5
	д.20		27,0
	д.21		118,5
	д.22		125,0
3	Ремонт подъездов(текущий) ,тамбуров, плитки пола,вент.камер.		791,37
	д.1,		623,59
	д.4		53,05
	д.9		53,05
	д.11		12,38
	д.15		49,3
4	Ремонт крыльца, ступеней		466,05
	д.6		205,0
	д.10		261,05
	д.12		87,30
5	Ремонт парапетов		365,8
	д.6		44,0
	д.7		49,2
	д.18		121,6
	д.20		12,5
	д.24		32,0
	д.25		103,0
	д.26		3,5
6	Ремонт температурного шва, стыков		26,0

	д.7		8,5
	д.18		17,5
7	Покраска металлических ограждений на кровле		58,0
	д.9		6,4
	д.10		6,4
	д.11		2,2
	д.12		2,2
	д.15		13,6
	д.23		13,6
	д.24		13,6
8	Ремонт козырьков входов в подъезд		172,79
	д.2		17,66
	д.11		17,7
	д.12		17,7
	д.18		65,1
	д.19		19,5
	д.21		17,5
	д.22		17,5
9	Ремонт цоколя, отмостки к цоколю		100,7
	д.3		9,4
	д.11		6,6
	Д.12		19,3
	д.13		11,5
	д.16		12,6
	д.20		17,6

	д.21		6,7
	д.22		10,2
	д.23		6,7
10	Аварийные работы		58,26
	Итого выполнено подрядными организациями		3496,9
11	Покраска МАФ и контейнеров и детских площадок ж. д. №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,30,50		143,16
12	Ремонт качелей		17,77
13	Ремонт контейнеров, замена (колесная опора) ж.д-1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,13,14,15,16,18,19,20,21,22,25,26,27,28,50		58,26
14	Замена электромагнитного замка, ремонт (ворота),		69,2
	д.1		0,5
	д.13		24,5
	д.18		0,6
	д.1 калитка дом. блок		7,7
15	Ремонт дверей с установкой пружин, доводчиков, ручек и т.д.		109,17
16	Установка песочницы,		2,1
17	Ремонт скамеек, песочниц		92,2
18	Замена замков в подвалах, мусорокамерах		24,43
19	Разметка дворовой территории ж.д		110,74
20	Ямочный ремонт внутридворовой территории		312,8
21	Ремонт внутридомовых инженерных систем,		1119,7
	Замена запорной арматуры систем ГВС, ХВС, отопления МКД		762,2
	замена отдельных участков труб систем ГВС, ХВС, отопления		54,1
	Установка датчиков, ремонт межэтажных щитков, монтаж энергосберегающих светильников, замена пакетных		303,4

22	Обслуживание ИТП		318,2
	Замена насоса, смесителей, промывка системы на ИТП д-50, 13		25,4
23	Установка счетчиков ВС, отопления, поверка, ремонт.		423,65

Заработная плата рабочих, занятых на ремонтах и осмотрах инженерных коммуникаций, зданий и сооружений и страховые взносы 6808,1 тыс.руб

Обслуживание лифтов производится подрядными организациями АО «КМАпроектжилстрой», ООО «Инженерный центр Осколлифтремонтаж», ООО САО «РЕСО-Гарантия» на сумму :**4914,52** тыс. рублей, ЗАО «Домофон – Сервис» на сумму **743,5** тыс. рублей, обслуживание ИТП- **318,2** тыс. рублей, обслуживание АПС и видеонаблюдения – **682,2** тыс. рублей.

Выполнены работы по содержанию и текущему ремонту элементов жилых домов, внутридомового инженерного оборудования на 46127,1 тыс. рублей.

В течение 2019 года выполнялась техническая эксплуатация и текущий ремонт внутридомового оборудования и инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу. Ежедневно устранялись аварийные ситуации по заявкам собственников жилья. В 2019 году ремонты проведены следующими подрядными организациями:

ИП Дурнев выполнил работы по восстановлению фасада на сумму 496,3 тыс. рублей, температурный шов на сумму 26,0 тыс., рублей, покраска металлоконструкций на кровле на сумму 58,0 тыс. рублей, ремонт цоколя 100,7 тыс. рублей, ремонт парапетных плит – 365,8 тыс. рублей, покраска окон в подъезд -27,0 тыс. рублей, ; ИП Новиков ремонт мягкой кровли на сумму 208,0 тыс. рублей, ремонт крылец – 466,1 тыс. рублей, ремонт козырьков и входов в подъезд – 208,0 тыс. рублей, ремонт фасада 215,4 тыс. рублей,; ООО «Идеал» ремонт фасада– 375,4 тыс. рублей, ремонт подъездов – 779,0 тыс. рублей.; ИП Блюм ремонт ступеней крыльца – 87,3 тыс. рублей.

ОА«КМАпроектжилстрой» произвели работы по : ремонту дворовых территорий и проездов на сумму 312,8 тыс. рублей.

Произведены работы по разметке парковочных мест во дворах жилых домов на сумму- 110,7 тыс. рублей.

Для вывоза снега и очистки дворов и территории заключались договора со сторонними организациями на сумму 518,0 тысяч рублей.

Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых домов и придомовой территории.

Уборочная площадь состоит из мест общего пользования (подъездов) и придворовой территории. Всего в многоквартирных домах микрорайона Степной **72** подъезда, уборочная площадь придомовой территории

составляет **167,0** тысяч кв. м, площадь мест общего пользования подъездов составляет **41,6** тысяч кв. метров.

Выполнены работы по уборке жилых домов и придомовой территории согласно стандарту эксплуатации по содержанию жилищного фонда ООО «Управляющая организация «Степной», очистка территории от снега и льда, посыпка песко-соляная смесь , окраска лавочек, малых архитектурных форм	14394,2тыс.руб (Зарплата и страховые взносы рабочих)
Отремонтированы песочницы, лавочки :	94,3 тыс. рублей
Ремонт качелей	17,8 тыс. рублей
Отремонтированы мусорные контейнеры, заменена колесная опора, закуплены новые контейнера д.1,2,5,6;1, 2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,16,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28	305,9 тыс. рублей
Окрашены лавочки, малые архитектурные формы, детские площадки, контейнера	143,16 тыс. рублей
Закуплен брезент огнеупорный для мусорокамер	37,0 тыс. рублей
Заменены урны	21,6 тыс. рублей
Произведена разметка дворовой парковки д 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27	110,7 тыс. рублей
Ремонт проезжей части, придворовой территории(ямочный ремонт)	312,8 тыс. рублей
Высажены кустарники в количестве 543 шт на территории, Цветы в кол. 3323 шт ,удобрения 186 шт (пакет), газонная трава 2 шт.	350,9 тыс. рублей
Брус для подвязки деревьев	3,1 тыс. рублей
Закуплено антимагнитных пломб	111,4 тыс. рублей
Материалы на благоустройство (соль, моющие средства, бензин, масло, известь, для побелки бордюров, замки на мусорокамеры, подвалы, кусбасс-лак для чернения бордюров)	451,2 тыс. рублей
Использованы инструменты и инвентарь (метлы, веники, ведра, лопаты, кисти, валики, грабли, метла, скребки, лом, электроинструмент), закуплена газонокосилка, триммер, тележка дозатор, закуплены шланги, соединители, коннекторы - для полива цветов и газонов,	565,3 тыс. рублей
Проведена дезинсекция и дератизация помещений подвалов и мусорокамер жилых домов№10-2раза, 8-2 раза,1,2,3,4,5,6,7,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27-1 раз	46,8 тыс. рублей

Всего на работы по благоустройству израсходовано **17696,2 тыс. рублей.**

Большое значение уделяется охране труда работников нашего коллектива, приобретена спецодежда, проводилось обучение, медосмотр на сумму **298,4 тыс.рублей.**

В нашей организации трудится добросовестный коллектив. Штатная численность работников ООО «Управляющая организация «Степной» составляет 95 человек, Работники организации прикладывают все усилия для того, чтобы обслуживаемый жилищный фонд был вовремя отремонтирован, ухожен и содержался в чистоте. Аварийно-диспетчерская служба работает в круглосуточном режиме. В свою очередь собственники помещений должны соблюдать правила содержания общего имущества, правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних квартирах; своевременно и полностью вносить плату.

Экономист

Н.М. Нечаева