

Пояснительная записка

к исполнению финансового плана по жилищному фонду

ООО «Управляющая организация» «Степной» за 2023 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 – 16-00

Вторник 8-00 - 18-00

Среда 8-00 - 17-00

Четверг 8-00 – 17-00

Пятница 8-00 – 17-00

Суббота 8-00 – 16-00

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 – 16-00

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 № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32
мкр. Восточный дом № 50.

Всего 31 дом, общей площадью 256,19 т.м². Количество обслуживаемых квартир -4018, число зарегистрированных – 5170 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 1.01.2023 года по 31.12.2023 года 84 998,0 рублей, что составило 99,6 % от начисленной суммы (85 316,9 тыс. рублей).

В том числе

- Содержание жилых помещений 78 822,0 тыс. рублей
- Содержание нежилых помещений 2 676,4 тыс. рублей

- Прочие 3 065,2 тыс. рублей
- Консьержи 434,4 тыс. рублей

**Исполнение сметы доходов и расходов
За 2023 год**

№	Наименование статей	Сумма тыс. руб.
	Доходы всего	84998,0
1	Плата за содержание и ремонт жилого фонда	78822,0
2	Плата за содержание и ремонт нежилого фонда	2676,4
3	прочие доходы	3065,2
4	консьержи	434,4
	Расходы всего	80711,2
1	Расходы на текущий ремонт	27677,7
	Заработная плата рабочих и страховые взносы	9716,3
	Текущий ремонт (подрядные организации, материалы)	10359,5
	Обслуживание лифтов	4674,8
	Домофон	1579,1
	ИТП	334,5
	АПС	1013,5
2	Расходы по благоустройству	22545,1
	Заработная плата рабочих и страховые взносы	19061,8
	Материалы на благоустройство	2541,1
	Уборка и вывоз снега	700,60
	услуги СЭС	241,6
3	Прочие прямые расходы	540,3
4	Общексплуатационные расходы	19 078,5
	Налоги	1479,3

Коммунальные услуги	Предъявлено поставщикам и за 2023г.	Оплачено УО поставщикам в 2023 г.	Отклонение по оплате перед поставщиками	Начислено населению за 2023г.	Оплачено населением в 2023 г	Задолженность населения 2023 г	% оплаты
1 Электроэнергия	19 024774,17	17575125,29	1449648,88	18452907,5	16721475,33	1731432,17	90,6
2 Электроэнергия за 2022г		1749908,92			1749908,92		
3 Холодное водоснабжение	3754251,17	3435789,81	318461,36	3234029,64	2725880,48	508149,16	84,3
4 Холодное водосн. за 2022г		502529,39			502529,39		
5 Водоотведение	10089495,99	9211121,14	878374,85	9474882,75	9437120,03	37762,72	99,6
6 Водоотведение за 2022г		0					
7 Отопление	47671417,78	39101072,94	8570344,84	44424155,95	37045225,45	7378930,5	96,4
9 Отопление за 2022г		7327907,24			7327907,24		
10 Горячее водоснабжение	25445540,00	23062031,47	2383517,53	25405539,69	22147975,95	3257563,74	97,5
Горячее водоснабжение за 2022г		3106720,0			3106720		
Всего за отчетный период	105985479,11	105072206,99	13600347,46	100991515,53	100764743,58	12913838,29	99,8

Справочно: ком. ресурс на содержание МКД	начислено руб.	оплачено руб.
электроэнергия	5231320,44	5209205,30
ХВС	144311,59	143337,0
ГВС	1913642,37	1901340,37
Водоотведение	521311,09	476523,38
ИТОГО:	7810585,49	7730406,05

В соответствии с положениями статьи №36 Жилищного кодекса РФ к имуществу общего пользования многоквартирного дома относятся помещения, которые не являются частями квартир и служат для общего пользования всеми жильцами.

С 1 сентября 2022 года изменился порядок расчетов за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества в многоквартирных домах, положения вступили в силу. Постановление Правительства №92 установило порядок ежегодной корректировки платы жителей домов за КР на СОИ.

Первоначально Постановлением N 92 было предусмотрено, что величина перерасчета учитывается в составе платы за КР СОИ в течение I квартала года, следующего за расчетным годом.

30 марта 2023 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 27 марта 2023 г. N 480 "О внесении изменения в пункт 29(3) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, которым внесены уточнения в порядок перерасчета размера расходов на оплату КР СОИ.

Так, Постановлением N 480 изменения внесены в подпункт "а" пункта 29(3) Правил N 491, в соответствии с которыми установлено, что перерасчет размера расходов на оплату КР СОИ осуществляется по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается равными долями в составе платы за КР СОИ, в течение года, следующего за расчетным годом.

В 2022 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. В 2023 г. было подано в суд 17 исков на сумму 1171432 рубля. Погашено задолженности на сумму 918113 рублей. Находятся на взыскании у приставов на сумму 253319 рублей. Соглашений о рассрочке платежа в 2023 году не было, добровольно погашено 76584 рубля, частично погашено 19730 рублей.

**Перечень работ
по текущему ремонту, выполненному
по жилищному фонду, обслуживаемому ООО «Управляющая
организация «Степной»
за 2023 год.**

<i>№</i>	<i>Наименование работ</i>		<i>Сумма тыс.руб</i>
1	Ремонт кровли, водоотводов		1235,7
	д.1		117,3
	д.6		20,3
	д.10		10,0
	д.13		633,7
	д.3		14,5
	д.18		401,8
	д.23		35,0
	д.14		3,2
2	Ремонт фасадов, торцов, входов в подъезд, переходных бал., оцинкованные отливы		696,9
	д.1		234,7
	д.2		15,9

	д.3		11,3
	д.5		50,7
	д.7		94,96
	д.8		68,8
	д.9		55,07
	д.10		7,5
	д.11		27,2
	д.13		0,5
	д.15		10,5
	д.16		6,5
	д.18		15,9
	д.19		21,0
	д.20		19,2
	д.21		1,8
	д.22		0,7
	д.23		46,2
	д.25		6,5
	д.26		1,9
3	Ремонт подъездов(текущий) ,тамбуров, плитки пола,вент.камер.		3593,6
	д.2		12,5
	д.7		1411,9
	д.8		4,7
	д.11		578,0
	д.13		985,6
	д.14		0,7
	д.15		564,2

	д.18		10,6
	д.19		8,1
	д.20		7,7
	д.22		0,9
	д.23		4,1
	д.24		3,4
	д.50		1,2
4	Ремонт крыльца, ступеней		656,3
	д.1		13,3
	д.2		9,0
	д.3		2,8
	д.4		482,8
	д.5		3,0
	д.6		4,9
	д.7		6,8
	д.8		7,8
	д.9		5,2
	д.10		4,4
	д.11		2,4
	д.13		14,2
	д.14		3,0
	д.15		3,0
	д.16		4,6
	д.18		10,7
	д.19		22,3

	д.20		7,6
	д.21		2,4
	д,22		5,3
	д.23		3,6
	д.24		2,6
	д,25		6,5
	д,26		2,8
	д,27		2,4
	д,28		3,8
	д,29		3,8
	д,31		5,8
	д,32		4,1
	д.50		2,5
5	Ремонт парапетов		1179,7
	д.1		191,2
	д.7		40,3
	д.8		149,4
	д.9		13,1
	д.13		201,9
	д.16		123,6
	д.18		206,6
	д.21		51,6
	д.22		156,6
	д.11		39,9
	Д25		5,5

6	Ремонт температурного шва, стыков		381,1
	д.7		71,8
	д.18		53,6
	д.21		2,5
	д.24		80,8
	д.25		172,5
7	Ремонт металлических решеток		4,3
	Д26		4,3
8	Ремонт козырьков входов в подъезд		18,5
	д.7		4,9
	д.14		13,6
9	Замена и ремонт окон		16,3
	д.13 замена стекла		4,2
	д.14 замена стекла		1,2
	д.18 замена стекла		4,7
	д.20 замена стекла		6,2
10	Ремонт цоколя		116,2
	д.13		2,1
11	Замена замков в подвалах, мусорокамерах, д1-30,50		61,0
12	Установка пружин, доводчиков, ручек и т.д. д.1-30,д-50.		145,8
13	Ремонт, покраска входных дверей, мусорокамер д,1-30,50		62,8
14	Ремонт внутридомовых инженерных систем,		2305,3
	Замена запорной арматуры систем ГВС, ХВС, отопления МКД		1315,5
	Установка датчиков, ремонт межэтажных щитков, монтаж энергосберегающих светильников, замена пакетных		989,8
15	Ремонт ворот		174,7

	Замена бронзовой втулки на воротах, установка мягкого столбика д. 1		20,7 тыс. рублей
	Замена бронзовой втулки на воротах, д. 6		16,6 тыс. рублей
	Замена электродвигателя, установка мягкого столбика , д. 7		20,0 тыс. рублей
	Замена электродвигателя на воротах, д. 13		31,0 тыс. рублей
	Замена блока управления на воротах, замена шестерни д. 18		69,7 тыс. рублей
	Замена бронзовой втулки на воротах, д. 50		16,6 тыс. рублей
16	Установка, ремонт, поверка ОДПУ, отопления, ХВС,ГВС		978,2

Заработная плата рабочих, занятых на ремонтах и осмотрах инженерных коммуникаций, зданий и сооружений и страховые взносы 7790,2 тыс. руб.

Обслуживание лифтов производится подрядными организациями АОСЗ «КМАпроектжилстрой», ООО «Инженерный центр Осколлифтремонтаж», ООО САО «РЕСО-Гарантия» на сумму :**5674,8** тыс. рублей, ЗАО «Домофон – Сервис», ООО Спецэлектромонтажаавтоматика на сумму **1579,1** тыс. рублей., обслуживание ИТП- **334,7** . рублей, обслуживание АПС и видеонаблюдения – **1013,5** тыс. рублей, обслуживание линий связи – **67,3** тыс. рублей

Произведены работы по модернизации домофонного оборудования на сумму 257,1 тыс. руб., установлен домофон в МОП (вспомогательное помещение) д32 на сумму 99,1 тыс. рублей. Произведена замена стальных канатов на лифте д13 на сумму 40,8 тыс. рублей, произведен ремонт электродвигателя лифта ж.д 50 мкр Восточный на сумму 45,6 тыс. рублей. Произвели замену извещателей на домах : ж. д 7 на сумму 88,8 тыс. рублей, ж. д 18 на сумму 2,02 тыс. рублей, ж. д 23 на сумму 1,6 тыс. рублей, ж. д 13 на сумму 84,7 тыс. рублей, ж. д 11 на сумму 62,2 тыс. рублей.

Выполнены работы по содержанию и текущему ремонту элементов жилых домов, внутридомового инженерного оборудования на 51171,6 тыс. рублей.

В течение 2023 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 2023 году ремонты проведены следующими подрядными организациями:

ИП Дурнев выполнил работы по восстановлению фасада на сумму 221,0 тыс. рублей.,ремонт парапетов на сумму 149,0 тыс. рублей. Сусов А.Н выполнял работы по восстановлению фасада на сумму 377,5 тыс. рублей, ремонт парапетов на сумму 909,1 тыс. рублей, ремонт кровли на сумму 454,2 тыс. рублей, ремонт температурного шва 381,1 тыс. рублей, ремонт козырьков входов в подъезд на сумму 18,5

тыс. рублей,; ООО «Отдел Строй» ремонт подъездов – 3510,9 тыс. рублей.; ИП Блюм ремонт ступеней крыльца – 631,2 тыс. рублей. , ремонт парапетов на сумму 121,2 тыс. рублей.; ИП Диденко ремонт фасада на сумму 95,7 тыс. рублей., ремонт кровли на сумму 839,2 тыс. рублей., ремонт цоколя на сумму 2,1 тыс. рублей.

Для вывоза снега и очистки дворов и территории заключались договора со сторонними организациями на сумму 700,6 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 **79** подъездов, уборочная площадь придомовой территории составляет **180,2** тысяч кв. м, площадь мест общего пользования подъездов составляет **49,2** 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 бордюров, лавочек, малых архитектурных форм	21786,0 тыс.руб (Зарплата и страховые взносы рабочих)
Отремонтированы песочницы, лавочки ,установлены новые :	180,5 тыс. рублей
Замена фонтанного комплекса	63,0 тыс. рублей
Замена песочницы	42,7 тыс. рублей
Ремонт, покупка мусорных контейнеров, замена колесной опоры, д.1,2,5,6;1, 2,3,4,5,6,7,8,10,11,13,14,16,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,50	350,7 тыс. рублей
Окрашены лавочки, малые архитектурные формы, детские площадки, контейнера	430,3 тыс. рублей
Закуплен брезент огнеупорный для мусорокамер	1,9 тыс. рублей
Заменены урны	38,0 тыс. рублей
Высажены кустарники в количестве 121 шт на территории, Цветы в кол. 38 шт ,удобрения 112 шт (пакет), газонная трава 12 шт. гербицид для борьбы с сорняками,	61,2 тыс. рублей
Брус для подвязки деревьев	36,8 тыс. рублей
Закуплено антимагнитных пломб	43,5 тыс. рублей
Материалы на благоустройство (соль, моющие средства, бензин, масло, известь, для побелки бордюров, замки на мусорокамеры, подвалы, кусбас-лак для чернения бордюров)	3694,7 тыс. рублей
Уборка и вывоз снега	700,6 тыс. рублей
Замена замков на почтовых ящиках	12,2 тыс. рублей
Замена тротуарной плитки	607,9 тыс. рублей
Ямочный ремонт проезжей части мкр.	71,5 тыс. рублей

Завоз песка и чернозема	35,4 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,	1141,1 тыс. рублей
Проведена дезинсекция и дератизация помещений подвалов и мусорокамер и жилых домов мкр.1,2,3,4,5,6,7,11,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,50	241,6 тыс. рублей

Всего на работы по благоустройству израсходовано **29539,6 тыс. рублей.**

Большое значение уделяется охране труда работников нашего коллектива, приобретена спецодежда, проводилось обучение, закуплены дезинфицирующие средства, СИЗ, медосмотр на сумму **540,3 тыс. рублей.**

В нашей организации трудится добросовестный коллектив. Штатная численность работников ООО «Управляющая организация «Степной» составляет 95,7 штатных единиц, Работники организации прикладывают все усилия для того, чтобы обслуживаемый жилищный фонд был вовремя отремонтирован, ухожен и содержался в чистоте. В отчетном году ощущалась нехватка рабочих кадров, имеются вакансии. 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