

Пояснительная записка

к исполнению финансового плана по жилищному фонду

ООО «Управляющая организация» Степной» за 2022 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
мкр. Восточный дом № 50.

Всего 30 домов, общей площадью 248,33 т.м². Количество обслуживаемых квартир -3822, число зарегистрированных – 5178 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 1.01.2022 года по 31.12.2022 года 77 789,0 рублей, что составило 99,4 % от начисленной суммы (78 301,1 тыс. рублей).

В том числе

- Содержание жилых помещений 71 442,9 тыс. рублей
- Содержание нежилых помещений 2 769,9 тыс. рублей

- Прочие
- Консьержи

3 137,4 тыс. рублей

438,8 тыс. рублей

**Исполнение сметы доходов и расходов
За 2022 год**

№	Наименование статей	Сумма тыс. руб.
	Доходы всего	77789,0
1	Плата за содержание и ремонт жилого фонда	71442,9
2	Плата за содержание и ремонт нежилого фонда	2769,9
3	прочие доходы	3137,4
4	консьержи	438,8
	Расходы всего	80222,9
1	Расходы на текущий ремонт	25483,7
	Заработная плата рабочих и страховые взносы	10037,7
	Текущий ремонт (подрядные организации, материалы)	7904,5
	Обслуживание лифтов	5165,4
	Домофон	1441,1
	ИТП	389,7
	АПС	545,3
2	Расходы по благоустройству	23447,9
	Заработная плата рабочих и страховые взносы	18606,4
	Материалы на благоустройство	2593,5
	Уборка и вывоз снега	2100,0
	услуги СЭС	148,0
3	Прочие прямые расходы	511,6
4	Общексплуатационные расходы	18 902,9
	Налоги	644,2

Коммунальные услуги		Предъявлено поставщиками за 2022г.	Оплачено УО поставщикам в 2022 г.	Отклонение по оплате перед поставщиками	Начислено населению за 2022г.	Оплачено населением в 2022 г	Задолженность населения 2022 г	% оплаты
1	Электроэнергия	18064521,39	16314612,47	1 749 908,92	16809202,33	14624334,82	2184867,51	8
2	Электроэнергия за 2021г		1 810 516,39			1 810 516,39		
3	Холодное водоснабжение	5 399 218,84	4 896 689,45	502 529,39	4 592 182,14	4 756 860,70	-164 678,56	10
4	Холодное водосн. за 2021г		0,00			0,00		
5	Водоотведение	9 268 480,82	9 268 480,82	0,00	8 705 043,34	8 630 402,58	74 640,76	9
6	Водоотведение за 2021г							
7	Отопление	42486595,20	32786687,96	9 699 907,24	42001932,17	3313 292,85	8862639,32	9
9	Отопление за 2021г		6491557,24			6491557,24		
10	Горячее водоснабжение	23391811,91	2029 081,63	3 101 739,28	2390 399,39	21545126,67	2361272,72	10
	Горячее водоснабжение за 2021г		2282421,98			2282421,98		
	Всего за отчетный период	98610628,16	94141047,94	15054084,83	96014759,37	93280513,23	13318741,75	9
	Договор Цессии	9271800,33	9091390,22	180410,11				

Справочно: ком. ресурс на содержание МКД	начислено руб.	оплачено руб.
электроэнергия	4 602 582,57	4 553 405,03
ХВС	193 754,15	182 268,40
ГВС	1 661 739,68	1 641 274,29
Водоотведение	465 722,94	465 722,94
ИТОГО:	6 923 799,34	6 842 670,66

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.

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. В первом квартале этого года управляющие организации будут делать перерасчет такой платы в домах, где есть коллективные приборы учета ресурсов и при расчетах используется норматив. Корректировке подвергнутся начисления за СОИ, если:

- Показания ОДПУ больше, чем сумма норматива за год. Тогда собственникам выставят доплату за СОИ;
- Если разница таких показаний отрицательная, потребителям выставят ноль по коммунальным ресурсам, потраченным на СОИ на весь отрицательный объем.

За 2022 год фактические расходы превысили планируемые расходы в связи с изменениями в законодательстве ФЗ-263 от 14.07.2022г. по уплате налогов с заработной платы, поэтому заработная плата за декабрь 2022 года была выплачена в декабре 2022 г. Объем текущих ремонтов выполнен в объеме- 77% от плана.

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 2022 г. было подано в суд 21 иск на сумму 1917021 рубль. Погашено задолженности на сумму 1076261 рубль. Находятся на взыскании у приставов на сумму 840760 рублей. Соглашений о рассрочке платежа в 2022 году составило на сумму 304972 рублей.

**Перечень работ
по текущему ремонту, выполненному
по жилищному фонду, обслуживаемому ООО «Управляющая
организация «Степной»
за 2022 год.**

№	Наименование работ	Сумма тыс.руб
1	Ремонт кровли, водоотводов	974,18
	д.1	156,1
	д.2	59,8
	д.4	7,5
	д.7	80,3
	д.10	124,2
	д.13	59,5
	д.16	129,1
	д.18	333,8
	д.6	24,2

2	Ремонт фасадов, торцов, входов в подъезд, переходных бал., оцинкованные отливы		858,5
	д.1		1,50
	д.2		56,4
	д.3		208,9
	д.4		8,1
	д.5		16,4
	д.6		180,9
	д.7		10,7
	д.8		180,8
	д.9		11,9
	д.10		19,5
	д.11		0,6
	д.13		17,3
	д.14		8,5
	д.15		15,4
	д.16		5,1
	д.18		12,5
	д.19		41,0
	д.20		34,8
	д.22		0,5
	д.23		0,6
	д.24		8,4
	д.25		0,5
	д.27		0,6
	д.30		17,6
3	Ремонт подъездов(текущий) ,тамбуров, плитки пола,вент.камер.		708,4

	д.1,		
	д.2		539,0
	д.5		1,2
	д.6		1,9
	д.8		39,7
	д.14		3,8
	д.15		29,9
	д.18		68,9
			6,4
	д.23		1,0
	д.24		1,0
	д.25		4,0
	д.26		1,0
	д.30		3,0
	д.13		7,7
4	Ремонт крыльца, ступеней		1877,3
	д.1		329,6
	Офис крыльцо		341,1
	д.2		96,6
	д.9		0,9
	д.11		386,5
	д.13		4,9
	д.15		0,6
	д.16		1,1
	д.18		712,4
	д.20		3,7

5	Ремонт парапетов		25,0
	д.26		11,4
	д.25		8,6
	д.6		5,0
6	Ремонт температурного шва, стыков		222,5
	д.7		67,7
	д.10		6,5
	д.18		14,5
	д.25		133,9
7	Ремонт металлических решеток		14,2
	д.5		2,2
	д.6		3,3
	д.8		4,4
	д.14		2,2
	д.15		2,1
8	Ремонт козырьков входов в подъезд		370,3
	д.13		231,8
	д.8		12,9
	д.8		64,9
	д.9		1,2
	д.6		59,5
9	Замена и ремонт окон		8,3
	д.14 замена с/ пакета в МОП		3,9
	д.13 замена с/ пакета в МОП		4,4
10	Замена кабины лифта		308,7

	д.1		308,7
11	Ремонт цоколя		116,2
	д.2		116,2
12	Замена тамбурной двери д.7		56,6
13	Аварийные ремонтные работы		4,8
	д.6		1,8
	д.15		3,0
14	Замена замков в подвалах, мусорокамерах, д1-30,50		100,9
15	Установка пружин, доводчиков, ручек и т.д. д.1-30,д-50.		178,1
16	Ремонт, покраска входных дверей, мусорокамер д,1-30,50		104,5
17	Ремонт внутридомовых инженерных систем,		2284,8
	Замена запорной арматуры систем ГВС, ХВС, отопления МКД		1378,4
	Установка датчиков, ремонт межэтажных щитков, монтаж энергосберегающих светильников, замена пакетных		906,4
18	Ремонт ворот		275,8
	Замена электропривода на воротах, роликовой опоры ,блока управления д. 1		61,8 тыс. рублей
	Замена электропривода на воротах, роликовой опоры ,блока управления д. 6		47,8 тыс. рублей
	Замена электропривода на воротах, роликовой опоры ,блока управления д. 7		62,8 тыс. рублей
	Замена электропривода на воротах, роликовой опоры ,блока управления д. 13		62,8 тыс. рублей
	Замена электропривода на воротах, роликовой опоры ,блока управления д. 18		20,3 тыс. рублей
	Замена электропривода на воротах, роликовой опоры ,блока управления д. 50		20,3 тыс. рублей
19	Замена замков в подвалах, мусорокамерах, д1-31,50		100,9
20	Установка пружин, доводчиков, ручек и т.д. д.1-31,д-50.		178,1
21	Ремонт, покраска входных дверей, мусорокамер д,1-31,50		104,5

22	Ремонт внутридомовых инженерных систем,		
	Замена запорной арматуры систем ГВС, ХВС, отопления МКД		2284,8
	Установка датчиков, ремонт межэтажных щитков, монтаж энергосберегающих светильников, замена пакетных		1378,4
	Ремонт дворовой территории, тротуарных дорожек		906,4
	Замена насоса, смесителей, промывка системы на ИТП д-50, 13		477,0
22	Установка счетчиков ВС, отопления, поверка, ремонт.		91,7
			410,2

Заработная плата рабочих, занятых на ремонтах и осмотрах инженерных коммуникаций, зданий и сооружений и страховые взносы 10037,7 тыс. руб.

Обслуживание лифтов производится подрядными организациями АОСЗ «КМАпроектжилстрой», ООО «Инженерный центр Осколлифтремонтаж», ООО САО «РЕСО-Гарантия» на сумму :5165,4 тыс. рублей, ЗАО «Домофон – Сервис», ООО Спецэлектромонтажаавтоматика на сумму 1441,1 тыс. рублей., обслуживание ИТП- 389,7 . рублей, обслуживание АПС и видеонаблюдения – 545,3 тыс. рублей, обслуживание линий связи – 60,5 тыс. рублей

Произведены ремонтные работы на лифтовом оборудовании на сумму 297,5 тыс. руб., произведен ремонт и замена домофонного оборудования на сумму 119,1 тыс. руб., замена пожарного рукава на сумму 28,8 тыс. руб., установлен извещатель на домах на сумму 17,5 тыс. рублей.

Выполнены работы по содержанию и текущему ремонту элементов жилых домов, внутридомового инженерного оборудования на 61319,9 тыс. рублей.

В течение 2022 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 2022 году ремонты проведены следующими подрядными организациями:

ИП Дурнев выполнил работы по восстановлению фасада на сумму 349,3 тыс. рублей, температурный шов на сумму 6,5 тыс., рублей, ремонт цоколя 116,2 тыс., рублей. Сусов А.Н выполнил работы по восстановлению фасада на сумму 464,8 тыс. рублей, ремонт парапетов на сумму 25,04 тыс. рублей, ремонт кровли на сумму 973,3 тыс. рублей, ремонт температурного шва 216,1 тыс. рублей, ремонт козырьков входов в подъезд на сумму 375,4 тыс. рублей.; ООО «Отдел Строй» ремонт подъездов – 1007,9 тыс. рублей.; ИП Блюм ремонт ступеней крыльца – 1864,7 тыс. рублей. .; ООО Отдел Строй ремонт подъездов на сумму – 552,6 тыс. рублей.

Для вывоза снега и очистки дворов и территории заключались договора со сторонними организациями на сумму 2100,0 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 77 подъездов, уборочная площадь придомовой территории составляет **171,4** тысяч кв. м, площадь мест общего пользования подъездов составляет **43,7** 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	20899,9 тыс.руб (Зарплата и страховые взносы рабочих)
Отремонтированы песочницы, лавочки, установлены новые:	177,4 тыс. рублей
Ремонт качелей, установка новых	58,6 тыс. рублей
Замена детской горки	147,5 тыс. рублей
Отремонтированы мусорные контейнеры, заменена колесная опора, д.1,2,5,6;1, 2,3,4,5,6,7,8,10,11,13,14,16,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,50	49,0 тыс. рублей
Окрашены лавочки, малые архитектурные формы, детские площадки, контейнера	392,2 тыс. рублей
Закуплен брезент огнеупорный для мусорокамер	59,0,0 тыс. рублей
Заменены урны	12,0 тыс. рублей
Вышка-шпиль д13	292,7 тыс. рублей
План- паспорт д1	12,5 тыс. рублей
Высажены кустарники в количестве 148 шт на территории, Цветы в кол. 56 шт, удобрения 161 шт (пакет), газонная трава 9 шт. гербицид для борьбы с сорняками,	206,8 тыс. рублей
Брус для подвязки деревьев	2,1 тыс. рублей
Закуплено антимагнитных пломб	22,1 тыс. рублей
Материалы на благоустройство (соль, моющие средства, бензин, масло, известь, для побелки бордюров, замки на мусорокамеры, подвалы, кусбасс-лак для чернения бордюров)	3794,4 тыс. рублей
Уборка и вывоз снега	2100 тыс. рублей
Лазерная подсветка на дома	7,5 тыс. рублей
Замена почтовых ящиков	4,4 тыс. рублей
Замена детской площадки	145,4 тыс. рублей
Завоз песка и чернозема	37,4 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,	1158,8 тыс. рублей

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

147,6 тыс. рублей

Всего на работы по благоустройству израсходовано **29727,3 тыс. рублей.**

Оборудованы подвалы в домах для ЧС(скамейки, вода, аптечки, лопаты и т д) на сумму 431,9 тыс. руб., изготовлены ключи от подвалов на сумму 28,8 тыс. рублей.

Большое значение уделяется охране труда работников нашего коллектива, приобретена спецодежда, проводилось обучение, закуплены дезинфицирующие средства, СИЗ, медосмотр на сумму **433,0 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. 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