

Пояснительная записка

к исполнению финансового плана по жилищному фонду

ООО «Управляющая организация» Степной» за 2017 год.

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

Наименование организации:

ООО «Управляющая организация «Степной»

Директор:

Каратеев Александр Иванович

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 - 16-30

Среда 8-00 - 15-30

Четверг 8-00 – 17-00

Пятница неприемный день

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

Всего 27 домов, общей площадью 222,3 т.м². Количество обслуживаемых квартир -2767, число зарегистрированных – 4128 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);

элементами озеленения и благоустройства;

- придомовой земельный участок с 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 1.01.2017 года по 31.12.2017 года 56539,4 тыс. рублей, что составило 98,6 % от начисленной суммы (57366,8 тыс. рублей).

В том числе

- Содержание жилых помещений 52233,5 тыс.рублей
- Содержание нежилых помещений 1494,6 тыс.рублей

- Прочие
- Консьержи

2167,3 тыс.рублей

644,1 тыс.рублей

**Исполнение сметы доходов и расходов
За 2017 год**

№	Наименование статей	Сумма тыс.руб
	Доходы всего	56539,4
1	Плата за содержание и ремонт жилого фонда	52233,5
2	Плата за содержание и ремонт нежилого фонда	1494,6
3	прочие доходы	2167,3
4	консьержи	644,1
	Расходы всего	52944,1
1	Расходы на текущий ремонт	23714,2
	Заработная плата рабочих и страховые взносы	5208,5
	Текущий ремонт (подрядные организации, материалы)	2665,9
	Обслуживание лифтов	3963,5
	Домофон	744,3
	ИТП	300,7
	АПС	465,5
2	Расходы по благоустройству	16626,6
	Заработная плата рабочих и страховые взносы	10346,5
	Вывоз твердых бытовых отходов	3250,7
	Материалы на благоустройство	2617,8
	Уборка и вывоз снега	329,7
	услуги СЭС	81,9
3	Прочие прямые расходы	244,1
4	Общексплуатационные расходы	14614,9
	Налоги	341,1

Коммунальные услуги	Предъявлено поставщиками за 2017г.	Оплачено УО поставщикам в 2017 г.	Отклонение по оплате перед поставщиками	Начислено населению за 2017г.	Оплачено населением в 2017 г	Задолженность населения 2017 г	% опла
1 Электроэнергия	11703187,75	10428756,26	1274431,49	12254638,06	10886149,56	1368488,50	88,8
2 Электроэнергия за 2016г		1493485,46			1493485,46		
3 Холодное водоснабжение	4052801,16	3677448,27	375352,89	3143407,47	2655494,51	487912,96	84,5
4 Холодное водосн. за 2016г		452999,68			452999,68		
5 Водоотведение	5648979,89	5083906,54	565073,35	4522411,07	3809954,29	712456,78	84,2
6 Водоотведение за 2016г		648652,20			648656,20		
8 Отопление	29037475,86	23902259,54	5135216,32	28486014,62	22747199,84	5738814,78	79,9
9 Отопление за 2016г		6521848,12			6521848,12		
10 Горячее водоснабжение	17788011,38	16092831,96	1695188,42	15412637,56	13592180,02	1820457,54	88,2
11 Горячее водоснабжение за 2016г		1884885,90			1884885,90		
Всего за отчетный период	68230456,04	59185202,57	9045262,47	63819108,78	53690978,22	10128130,56	84,1
Прошлый период		11001875,36			11001875,36		

За 2017 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 2017 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 2017 г. было заключено 20 соглашений с должниками на общую сумму 958013 руб, из которых 16 погасили задолженность полностью, 2 исполняются с нарушением графика, 1 расторгнуто в связи со сменой собственника, 1 соглашение - изменены сроки до мая 2018г.

Перечень работ по текущему ремонту, выполненному

**по жилищному фонду, обслуживаемому ООО «Управляющая
организация «Степной»
за 2017год.**

№	Наименование работ		Сумма тыс.руб
1	Ремонт кровли, водоотводов		189,03
	д.2		13,9
	д.3		16,7
	д.4		1,1
	д.9		41,3
	д.10		15,1
	д.11		2,1
	д.12		2,1
	д.13		6,2
	д.14		24,5
	д.15		24,5
	д.20		37,3
	д.23		2,1
	д.24		2,1
2	Ремонт фасадов, торцов, входов в подъезд		342,6
	д.1		45,02
	д.4		8,5
	д.5		75,6
	д.6		3,7
	д.7		2,6
	д.15		76,6
	д.16		3,7
	д.18		62,1
	д.19		26,3
	д.20		38,2
3	Ремонт подъездов(текущий) ,тамбуров, плитки пола		801,5
	д.1,		9,7

	д.3		5,9
	д.4		1,4
	д.6		9,1
	д.7		12,8
	д.18 подъезд, плитка		323,73
	д.20		25,3
	д.50 подъезд		413,6
4	Ремонт переходных балконов(покраска)		132,53
	д.11		44,5
	д.12		65,5
	д.21		23,0
5	Замена домофона д.2		48,7
6	Ремонт крыльца, ступеней		28,6
	д.3		1,9
	д.4		2,9
	д.5		6,5
	д.8		4,2
	д.13		0,8
	д.14		2,6
	д.20		5,9
	д.50		3,8
7	Ремонт парапетов		37,9
	д.2		20,1
	д.5		0,4

	д.10		3,0
	д.13		14,4
8	Ремонт температурного шва, стыков		95,5
	д.1		45,5
	д.7		24,5
	д.9		2,8
	д.13		22,8
9	Замена дверных блоков д-6		38,2
10	Ремонт козырьков входов в подъезд		87,6
	д.2		8,6
	д.3		14,2
	д.4		8,9
	д.5		22,9
	д.9		2,8
	д.10		12,1
	д.13		2,8
	д.14		1,3
	д.16		3,1
	д.19		10,9
11	Ремонт цоколя, отмостки к цоколю		243,7
	д.4		77,1
	д.5		73,1
	д.6		90,95
	д.20		0,8
	д.21		0,8

	д.23		0,8
13	Ремонт металлических вент. решеток		3,7
	д.11		0,6
	д.18		3,1
	Итого выполнено подрядными организациями		2049,6
14	Покраска МАФ и контейнеров ж. д. №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,50		264,1
15	Покупка щетинистого покрытия ж.д.-18		5,0
16	Ремонт контейнеров (колесная опора) ж.д- 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,13,14,15,16,18,19,20,21,22,25		61,7
17	Замена электромагнитного замка (ворота)		133,3
	д.6		20,2
	д.7		17,8
	д.1		33,2
	д.13		33,9
	д.50		28,2
18	Ремонт дверей с установкой пружин, доводчиков, ручек и т.д.		51,0
19	Установка песочницы		15,4
20	Ремонт скамеек, песочниц		78,6
21	Замена замков в подвалах, мусорокамерах		21,3
22	Разметка дворовой территории ж.д		29,4
23	прочие		15,9
24	Ремонт оконных блоков, замена, покраска, остекление ж.д. № 3,4,6,8,50		117,3
25	Ремонт внутридомовых инженерных систем,		1052,2
	Замена запорной арматуры систем ГВС, ХВС, отопления МКД		247,6
	замена отдельных участков труб систем ГВС, ХВС, отопления		22,2

	Замена насоса, смесителей, промывка системы на ИТП д-50, 13		88,5
	Обслуживание ИТП		253,7
	Установка счетчиков ГВС, отопление, поверка, ремонт		197,1
26	Установка датчиков, ремонт межэтажных щитков, монтаж энергосберегающих светильников, замена пакетных выключателей на «отсекающие» автоматы; замена ламп ДРЛ наружного освещения,		243,1

Заработная плата рабочих, занятых на ремонтах и осмотрах инженерных коммуникаций, зданий и сооружений и страховые взносы 4731,0 тыс.руб

Обслуживание лифтов производится подрядными организациями АО «КМАпроектжилстрой», ООО «Инженерный центр Осколлифтремонтаж», ООО САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 3963,5 тыс. рублей, ЗАО «Домофон – Сервис» на сумму 744,3 тыс. рублей, обслуживание ИТП- 342,2 тыс. рублей, обслуживание АПС и видеонаблюдения – 465,5 тыс. рублей.

Выполнены работы по содержанию и текущему ремонту элементов жилых домов, внутридомового инженерного оборудования на 38329,2 тыс. рублей.

В течение 2017 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 2017 году ремонты проведены следующими подрядными организациями:

ИП Дурнев выполнил работы по восстановлению фасада на сумму 342,6 тыс. рублей, температурный шов на сумму 95,5 тыс., рублей, мягкой кровли на сумму 51,4 тыс. рублей, ремонт цоколя -243,7 тыс. рублей, ремонт парапетных плит – 37,9 тыс. рублей, ремонт ступеней – 28,6 тыс. рублей, ремонт переходных балконов – 132,6 тыс. рублей, ремонт козырьков входов в подъезд -87,6 тыс. рублей, покраска оконных рам – 107,4 тыс. рублей,; ООО «Сигма» ремонт подъезда - 413,6 тыс. рублей,; ООО «Идеал» ремонт подъезда – 343,3 тыс. рублей. ОА«КМАпроектжилстрой» произвели работы по : ремонт водосточной системы и козырьков входов в подъезд -123,7 тыс. рублей, ремонт дворовых территорий и проездов в районе домов 2,19,7,8,14,13,15,10 на сумму 83,9 тыс. рублей, обустройство кассового узла – 268,8 тыс. рублей. ООО ЧОП «Гарант» выполнили работы по установке ОПС и видеонаблюдения на сумму 49,3 тыс. рублей.

Вывоз ТБО осуществляется АО «КМАпроектжилстрой» . Вывоз осуществляется ежедневно, согласно графику вывоза ТБО.

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 67 подъезда, уборочная площадь придомовой территории составляет 143,4 тысяч кв. м, площадь мест общего пользования подъездов составляет 39,4 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	10460,4тыс.руб (Зарплата и страховые взносы рабочих)
Отремонтированы песочницы, лавочки :	78,6 тыс. рублей
Установлена песочница	15,4 тыс. руб.
Отремонтированы мусорные контейнеры, заменена колесная опора д.2,5,6;1, 2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,16,25	61,7 тыс.рублей
Окрашены лавочки, малые архитектурные формы, детские площадки, контейнера	264,1 тыс.рублей
Закуплен брезент огнеупорный для мусорокамер	10,2 тыс. рублей
Произведена разметка дворовой парковки д 8,9,10,13,16,1,2,3,4,5,8,22	29,4 тыс. рублей
Ремонт проезжей части, придворовой территории(ямочный ремонт)	83,9 тыс. рублей
Высажены кустарники в количестве 154 шт на территории Цветы в кол. 9540 шт ,удобрения 194 шт (пакет), газонная трава 2 шт (мешки)	306,5 тыс.рублей
Брус для подвязки деревьев	5,9 тыс. рублей
Материалы на благоустройство (соль, моющие средства, бензин, масло, известь, для побелки бордюров, замки на мусорокамеры, подвалы, кусбасс-лак для чернения бордюров)	389,7 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,	394,1 тыс.руб
Проведена дезинсекция и дератизация помещений подвалов и мусорокамер жилых домов№10-3раза, 9-2раза,1-2раза, 8-2 раза,2,3,4,5,6,7,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,26- 1 раз	81,9 тыс. рублей

Вывоз и захоронение ТБО осуществляется организацией АО «КМАпроектжилстрой», согласно договору и графику вывоза в сумме **3250,7 тыс. рублей**.

Всего на работы по благоустройству израсходовано **14847,7 тыс. рублей**.

Большое значение оказывается охране труда работников нашего коллектива, приобретена спецодежда, проводилось обучение, медосмотр на сумму **244,1 тыс.рублей**.

В нашей организации трудится добросовестный коллектив. Численность работников ООО «Управляющая организация «Степной» составляет 92 чел. Работники организации прикладывают все усилия для того, чтобы обслуживаемый жилищный фонд был вовремя отремонтирован, ухожен и содержался в чистоте. 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