

Пояснительная записка

к исполнению финансового плана по жилищному фонду ООО «Управляющая организация» «Степной» за 2018 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 - 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 № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,30
мкр. Восточный дом № 50.

Всего 29 домов, общей площадью 231,8 т.м². Количество обслуживаемых квартир -2899, число зарегистрированных – 4554 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 1.01.2018 года по 31.12.2018 года 59506,1 тыс. рублей, что составило 98,8 % от начисленной суммы (60184,9 тыс. рублей).

В том числе

- Содержание жилых помещений 55598,5 тыс.рублей
- Содержание нежилых помещений 1129,8 тыс.рублей

- Прочие
- Консьержи

2114,2 тыс.рублей

663,6 тыс.рублей

**Исполнение сметы доходов и расходов
За 2018 год**

| № | Наименование статей | Сумма тыс.руб |
|----------|--|----------------------|
| | Доходы всего | 59506,1 |
| 1 | Плата за содержание и ремонт жилого фонда | 55598,5 |
| 2 | Плата за содержание и ремонт нежилого фонда | 1129,8 |
| 3 | прочие доходы | 2114,2 |
| 4 | консьержи | 663,6 |
| | Расходы всего | 54889,8 |
| 1 | Расходы на текущий ремонт | 16951,0 |
| | Заработная плата рабочих и страховые взносы | 7165,4 |
| | Текущий ремонт (подрядные организации, материалы) | 5140,0 |
| | Обслуживание лифтов | 3249,1 |
| | Домофон | 636,4 |
| | ИТП | 319,7 |
| | АПС | 444,7 |
| 2 | Расходы по благоустройству | 14772,4 |
| | Заработная плата рабочих и страховые взносы | 10126,3 |
| | Вывоз твердых бытовых отходов | 1600,0 |
| | Материалы на благоустройство | 2398,5 |
| | Уборка и вывоз снега | 591,3 |
| | услуги СЭС | 60,6 |
| 3 | Прочие прямые расходы | 300,9 |
| 4 | Общезксплуатационные расходы | 16780,8 |
| | Налоги | 2544,1 |

| Коммунальные услуги | | Предъявлено поставщиками за 2018г. | Оплачено УО поставщикам в 2018 г. | Отклонение по оплате перед поставщиками | Начислено населению за 2018г. | Оплачено населением в 2018 г | Задолженность населения 2018 г | % оплат |
|---------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|
| 1 | Электроэнергия | 13 173 092,03 | 11 692 716,44 | 1 480 375,59 | 12 989 031,44 | 11 802 539,83 | 1 186 491,61 | 90,9 |
| 2 | Электроэнергия за 2017г | | 1 282 663,57 | | | 1 282 663,57 | | |
| 3 | Холодное водоснабжение | 4 547 419,83 | 4 182 232,91 | 365 186,92 | 3 581 695,75 | 3 151 926,02 | 429 769,73 | 88,0 |
| 4 | Холодное водосн. за 2017г | | 387 676,69 | | | 387 676,69 | | |
| 5 | Водоотведение | 5 921 955,47 | 5 257 454,98 | 664 500,49 | 5 119 910,30 | 4 459 683,89 | 660 226,41 | 87,1 |
| 6 | Водоотведение за 2017г | | 587 730,46 | | | 587 730,46 | | |
| 8 | Отопление | 34 647 655,86 | 28 865 327,87 | 5 782 327,99 | 33 970 295,36 | 26 997 273,31 | 6 973 022,05 | 79,5 |
| 9 | Отопление за 2017г | | 5 135 216,32 | | | 5 135 216,32 | | |
| 10 | Горячее водоснабжение | 18 596 197,11 | 16 093 305,24 | 2 502 900,87 | 16 891 604,38 | 14 766 364,34 | 2 125 240,04 | 87,4 |
| | Горячее водоснабжение за 2017г | | 1 810 495,8 | | | 1 810 495,8 | | |
| | ТКО(обр.с ТКО) | 4 411 057,84 | 3 440 654,95 | 970 411,89 | 4 430 764,66 | 3 523 707,31 | 905 057,35 | 79,6 |
| | Всего за отчетный период | 81 297 378,14 | 69 531 692,39 | 11 765 703,75 | 76 983 301,89 | 64 703 494,7 | 12297807,19 | 84,0 |
| | Прошлый период | | 9 203 782,84 | | | 9 203 782,84 | | |

За 2018 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 2018 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 2018 г. было заключено 11 соглашений с должниками на общую сумму 319181 руб, из которых 6 погасили задолженность

полностью, 3 исполняются с нарушением графика, 1 исполнен на 50% , 1 соглашение - изменены сроки до мая 2019г.

**Перечень работ
по текущему ремонту, выполненному
по жилищному фонду, обслуживаемому ООО «Управляющая
организация «Степной»
за 2018 год.**

| <i>№</i> | <i>Наименование работ</i> | | <i>Сумма тыс.руб</i> |
|----------|---|--|--------------------------|
| 1 | Ремонт кровли, водоотводов | | 520,7 |
| | д.1 | | 93,0 |
| | д.5 | | 117,8 |
| | д.6 | | 20,0 |
| | д.8 | | 26,0 |
| | д.9 | | 51,0 |
| | д.10 | | 70,0 |
| | д.12 | | 33,0 |
| | д.13 | | 74,9 |
| | д.22 | | 35,0 |
| 2 | Ремонт фасадов, торцов, входов в подъезд, переходных бал. | | 266,4 |
| | д.1 | | 129,9 |
| | д.2 | | 2,9 |
| | д.6 | | 6,5 |
| | д.13 | | 0,7 |
| | д.14 | | 110,0 |
| | д.16 | | 14,4 |
| | д.20 | | 2,0 |
| 3 | Ремонт подъездов(текущий) ,тамбуров, плитки пола,вент.камер. | | 1822,1 |
| | д.1, | | 412,1 |
| | д.2 | | 425,9 |
| | д.3 | | 27,9 |

| | | | |
|----------|--|--|--------------|
| | д.6 | | 101,3 |
| | д.7 | | 382,7 |
| | д.8 | | 139,3 |
| | д.9 | | 64,2 |
| | д.10 | | 77,7 |
| | д.11 | | 31,3 |
| | д.12 | | 31,3 |
| | д.13 | | 51,0 |
| | д.14 | | 46,1 |
| | д.22 | | 31,3 |
| 4 | Ремонт крыльца, ступеней | | 427,9 |
| | д.6 | | 213,3 |
| | д.16 | | 214,6 |
| 5 | Ремонт парапетов | | 338,4 |
| | д.1 | | 1,7 |
| | д.10 | | 66,7 |
| | д.11 | | 20,2 |
| | д.13 | | 95,8 |
| | д.16 | | 67,9 |
| | д.21 | | 34,5 |
| | д.22 | | 26,8 |
| | д.21 | | 24,7 |
| 6 | Ремонт температурного шва, стыков | | 13,1 |
| | д.7 | | 5,9 |

| | | | |
|----|--|--|----------------|
| | д.18 | | 7,2 |
| 7 | Покраска металлических ограждений на кровле | | 6,5 |
| | д.6 | | 3,3 |
| | д.7 | | 3,2 |
| 8 | Ремонт козырьков входов в подъезд | | 128,0 |
| | д.14 | | 49,0 |
| | д.16 | | 79,0 |
| 9 | Ремонт цоколя, отмостки к цоколию | | 628,4 |
| | д.3 | | 76,0 |
| | д.9 | | 117,2 |
| | Д.10 | | 84,9 |
| | д.11 | | 18,6 |
| | д.14 | | 56,7 |
| | д.15 | | 26,7 |
| | д.16 | | 29,5 |
| | д.20 | | 50,0 |
| | д.23 | | 31,7 |
| | д.24 | | 29,0 |
| | д.25 | | 68,9 |
| | д.25 | | 39,2 |
| 10 | Аварийные работы д.16 кв.118 | | 7,9 |
| | Итого выполнено подрядными организациями | | 4382,39 |
| 11 | Покраска МАФ и контейнеров ж. д. №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,2 4,25,26,27,30,50 | | 150,3 |
| 12 | Покупка щетинистого покрытия ж.д.-1,50, | | 9,7 |

| | | | |
|----|--|--|-------|
| 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 | | 199,8 |
| 14 | Замена электромагнитного замка (ворота), | | 69,2 |
| | д.1 | | 7,4 |
| | д.7-плата | | 2,0 |
| | д.13 | | 17,5 |
| | д.18 | | 20,3 |
| | д.1 монтаж калитки | | 22,0 |
| 15 | Ремонт дверей с установкой пружин, доводчиков, ручек и т.д. | | 91,1 |
| 16 | Установка песочницы, | | 2,1 |
| 17 | Ремонт скамеек, песочниц | | 108,8 |
| 18 | Замена замков в подвалах, мусорокамерах | | 91,1 |
| 19 | Разметка дворовой территории ж.д | | 47,9 |
| 20 | Ямочный ремонт внутридворовой территории | | 136,3 |
| 21 | Ремонт внутридомовых инженерных систем, | | 753,3 |
| | Замена запорной арматуры систем ГВС, ХВС, отопления МКД | | 364,7 |
| | замена отдельных участков труб систем ГВС, ХВС, отопления | | 12,8 |
| | Установка датчиков, ремонт межэтажных щитков, монтаж энергосберегающих светильников, замена пакетных | | 375,8 |
| 22 | Обслуживание ИТП | | 319,7 |
| | Замена насоса, смесителей, промывка системы на ИТП д-50, 13 | | 75,5 |
| 23 | Установка счетчиков ВС, отопления, поверка, ремонт. | | 345,9 |

Заработная плата рабочих, занятых на ремонтах и осмотрах инженерных коммуникаций, зданий и сооружений и страховые взносы 5674,1 тыс.руб

Обслуживание лифтов производится подрядными организациями АО «КМАпроектжилстрой», ООО «Инженерный центр Осколифтремонтаж», ООО САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 3249,1 тыс.

рублей, ЗАО «Домофон – Сервис» на сумму **636,3** тыс. рублей, обслуживание ИТП- **319,7** тыс. рублей, обслуживание АПС и видеонаблюдения – **444,7** тыс. рублей.

Выполнены работы по содержанию и текущему ремонту элементов жилых домов, внутридомового инженерного оборудования на 38104,6 тыс. рублей.

В течение 2018 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 2018 году ремонты проведены следующими подрядными организациями:

ИП Дурнев выполнил работы по восстановлению фасада на сумму 266,4 тыс. рублей, температурный шов на сумму 13,1 тыс., рублей, покраска металлоконструкций на кровле на сумму 6,5 тыс. рублей, ремонт цоколя -628,4 тыс. рублей, ремонт парапетных плит – 338,4 тыс. рублей, ремонт козырьков входов в подъезд -128,0 тыс. рублей, ; ИП Боев ремонт мягкой кровли на сумму 483,2 тыс. рублей, ремонт крылец – 427,9 тыс. рублей,; ООО «Идеал» ремонт водосточной системы – 37,5 тыс. рублей ремонт подъезда – 1822,1 тыс. рублей.

ОА«КМАпроектжилстрой» произвели работы по : ремонту дворовых территорий и проездов на сумму 136,2 тыс. рублей.

Произведены работы по разметке парковочных мест во дворах жилых домов на сумму- 44,6 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 70 подъезда, уборочная площадь придомовой территории составляет **164,7** тысяч кв. м, площадь мест общего пользования подъездов составляет **40,6** 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 | 10426,3тыс.руб (Зарплата и страховые взносы рабочих) |
| Отремонтированы песочницы, лавочки : | 108,8 тыс. рублей |
| Установлена беседка д-1 | 10,7 тыс. руб. |
| Отремонтированы мусорные контейнеры, заменена колесная | 199,8 тыс. рублей |

| | |
|---|--------------------------|
| 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 | |
| Окрашены лавочки, малые архитектурные формы, детские площадки, контейнера | 274,3 тыс. рублей |
| Закуплен брезент огнеупорный для мусорокамер | 55,5 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. | 44,6 тыс. рублей |
| Ремонт проезжей части, придворовой территории(ямочный ремонт) | 136,2 тыс. рублей |
| Высажены кустарники в количестве 182 шт на территории Цветы в кол. 10414 шт ,удобрения 205 шт (пакет), газонная трава 2 шт. | 304,5 тыс. рублей |
| Брус для подвязки деревьев | 2,9 тыс. рублей |
| Материалы на благоустройство (соль, моющие средства, бензин, масло, известь, для побелки бордюров, замки на мусорокамеры, подвалы, кусбасс-лак для чернения бордюров) | 420,1 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, | 461,0 тыс. руб |
| 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 | 60,6 тыс. рублей |

Вывоз и захоронение ТБО осуществляется организацией АО «КМАпроектжилстрой», согласно договору и графику вывоза в сумме **1600,0 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 **300,9 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 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