

# Отчет

## о деятельности за 2017 год

Адрес многоквартирного дома г. Севастополь, ул. Степаняна, д. 2А, корпус 1;

год постройки: 2012;

этажность - 16;

количество квартир - 144;

общая площадь дома с учетом помещений общего пользования - 9544 кв. м;

общая площадь жилых помещений - 6 806,00 кв. м;

общая площадь нежилых помещений - 748,80 кв. м;

площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1583 кв. м

### ОБРАЩЕНИЕ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

*Уважаемые собственники!*

*Вам представлен отчет о деятельности предприятия за 2017 год.*

*К сожалению, в каждой организации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности есть неблагоприятные моменты. Не ошибается тот, кто не работает.*

*На данный момент мы стараемся «поставить на ноги» предприятие и исправить неточности, допущенные по причине некорректного расставления приоритетов – человеческие амбиции не должны стоять выше законной деятельности.*

*К сожалению, некоторые вопросы не так просто решить «в мгновение ока», т.к. не всё зависит именно от наших действий. Сейчас предпринимаем все меры по экономии (рациональному использованию – кому как удобно) денежных средств – начиная от оптимизации налогового учета заканчивая «использованием» своих трудовых резервов. Какие-то вопросы мы решаем за счет наших финансовых и трудовых затрат, какие-то решения пытаемся принять путем переговоров с поставщиками.*

*При принятии решений используйте принцип достаточной осмотрительности – не все то золото, что блестит.*

*С уважением,  
Директор ООО «ЭК «Морской бриз» Хугаев Г.М.*

**Перечень работ на 2017 год**

№	Наименование работы (услуги)	Периодичность (раз в год)	Стоимость с м. кв в месяц (руб.)	Стоимость (руб.)	Фактически использовано (руб)	Разница	Примечания
	<b>Санитарное обслуживание</b>						
1	Уборка лестничных площадок и маршей (2.10 руб/кв.м.), подвальных, чердачных помещений (0.15 руб/кв.м.), очистка территории (выходы из подъездов) (0.98 руб/кв.м.)	104	3.23	175 080.00	168064.00	7 016.00	Фонд оплаты труда с учетом налогов и сборов
2	Вывоз твердых бытовых отходов	12	1.32	107 712.00	160898.38	-53 186.38	Вывоз ТКО 115898.38 руб, обустройство контейнерной площадки 45000.00 руб
	<b>Итого</b>		<b>4.55</b>	<b>282 792.00</b>	328962.38	-46 170.38	
	<b>Электротехнические работы (4.31 руб/кв.м)</b>					0.00	
1	Внутренний технологический регламент по техническому обслуживанию электрических сетей ВТР 01.01-13 ТО.	6	0.50	20 400.00			
2	Внутренний технологический регламент по профилактическому обслуживанию электрических сетей ВТР 02.01-13 ПО	6	0.65	26 520.00	57756.00	-1 860.00	Фонд оплаты труда с учетом налогов и сборов
3	ВЭХ электросетей: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	2	0.66	8 976.00			
4	Содержание и техническое обслуживание электрических сетей	12	2.50	204 000.00	156914.26	47 085.74	Расходы электроэнергии на общедомовые нужды
	<b>Итого</b>		<b>4.31</b>	<b>259 896.00</b>	214670.26	45 225.74	
	<b>Особые и специализированные работы</b>					0.00	
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание и оплата труда персонала	12	0.10	8 160.00	8160.00	0.00	Фонд оплаты труда с учетом налогов и сборов
2	Дератизация	12	0.09	7 344.00	5500.00	1 844.00	
3	Содержание и техническое обслуживание лифтов						Техобслуживание лифтов: ООО "Вертикальлифтсервис" - 82 704.00, ООО "Севлифтсервис" - 17 000.00; ежегодное страхование - 2 000.00; ежегодно освидетельствование - 10 000.00; Не включено приобретение лебедки - 338 000,00
		12	1.28	104 448.00	111704.00	-7 256.00	



4	Содержание и техническое обслуживание внутридомовой системы дымоудаления	12	0.44	35 904.00	75809.68	-4 001.68	Проверка и доукомплектовка оборудования, обслуживание - 66899.68; диагностика
5	Содержание и техническое обслуживание внутридомовой системы пожарной безопасности	12	0.44	35 904.00			огнетушителей - 8910.00
	<b>Итого</b>		<b>2.35</b>	<b>191 760.00</b>	201173.68	-9 413.68	
	<b>Услуги по управлению</b>					0.00	
1	Услуги расчетно-кассового центра по начислению и сбору платежей, а так же работе с неплательщиками	12	0.71	57 936.00			
2	Услуги по управлению (организация и проведение собраний собственников МКД, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по МКД).	12	5.30	432 480.00	471572.53	18 843.47	X
3	Услуги паспортной службы	12	1.00	60 554.00	67 980.58	-7 426.58	
	<b>Итого</b>		<b>7.01</b>	<b>550 970.00</b>	539553.11	11 416.89	
	<b>Осмотры</b>					0.00	
1	Осмотр мест общего пользования и подвальных помещений	2	0.08	1 088.00	1088.00	0.00	Фонд оплаты труда с учетом налогов и сборов
2	Осмотр наружных каменных конструкций	2	0.07	952.00	952.00	0.00	
	<b>Итого</b>		<b>0.15</b>	<b>2 040.00</b>	2040.00	0.00	
	<b>Сантехнические работы</b>						
1	Обслуживание по внутреннему технологическому регламенту водопроводных, канализационных и отопительных сетей.	6	0.18	7 344.00			
2	Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановое обслуживание.	6	0.25	10 200.00			
3	Запуск системы отопления	1	0.21	1 428.00	230537.00	50 915.00	Фонд оплаты труда с учетом налогов и сборов
4	Консервация системы отопления	1	0.02	136.00			
5	Содержание и техническое обслуживание систем холодного водоснабжения и водоотведения	12	3.02	246 432.00			
6	Промывка выпусков системы канализации	6	0.18	7 344.00			
7	Промывка и гидравлические испытания Центрального отопления	2	0.63	8 568.00			
	<b>Итого</b>		<b>4.49</b>	<b>281 452.00</b>	230537.00	50 915.00	
	<b>ИТОГО</b>		<b>22.86</b>	<b>1 568 910.00</b>	1 516 936.43	51 973.57	

Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги

	Содержание общего имущества (руб)	Коммунальные услуги (руб)
1. Долг (остаток) на начало года	311150.6	231155.63
2. Начислено	1633122.6	1153141.95
3. Оплачено	1547345.78	1173156.02
4. Задолженность на конец отчетного года	396927.42	211141.56
5. Получено денежных средств за рекламу и пр. = от использования общего имущества	0	0
6. Выполнено работ (оказано услуг)	1516936.43	1153141.95

Задолженность перед РСО на 31.03.2018 года:

ООО «Благоустройство» = 54885,40

ГУПС «Водоканал» = 273105,11 (возникла по причине раздвигания тарифа в первом полугодии 2017 года – в полной мере произведена оплата за водоотведение. За водоснабжение оплата производится в 2018 году, т.к. имелись вопросы по объему поставки ресурса, проводилась сверка показаний приборов учета)

ПАО «Севастопольгаз» = 70825,45

ООО «Севэнергосбыт» = 64425,20

На актуальную дату отчета: Полностью погашена задолженность перед: ООО «Благоустройство»; ПАО «Севастопольгаз»; ООО «Севэнергосбыт».

Задолженность перед ГУПС «Водоканал» погашается постепенно.



На дату представления отчета:

1. Погашается задолженность перед ООО «Севлифтсервис» за приобретенную лебедку согласно договорных обязательств;
2. Проводится оптимизация штатной структуры, налогообложения;
3. Опасный объект – распределительная подстанция – передана ПАО «Севастопольгаз». Вопрос по эксплуатации опасного объекта – ЗАКРЫТ.
4. Проведено страхование лифтов, ежегодное освидетельствование;
5. Дератизация с мая 2018 года проводится ежемесячно – проведено уже 3 раза;
6. Заменены фотоэлементы в лифтах, устранено резкое закрывание дверей, устранены неисправности кнопок вызова на 12 и 5 этажах, проводится ежемесячное ТО лифтов, была произведена покраска пассажирского лифта;
7. Произведен текущий ремонт кровли – металлические козырьки, специалистами организации проводится еженедельный осмотр.
8. Замена и устранение аварийных ситуаций в подвальных помещениях – в 2-ух местах заменено 4 метра трубы.
9. Устранение аварии в квартире № 16 – канализационного стояка
10. Приобретены ТМЦ: лестница, сварочный аппарат, лампочки, поливочный шланг, краска, дюбель-гвозди, герметик, канцтовары, инструменты для покраски лифта, для замены плиток и пр.
11. Проводятся еженедельные осмотры электрики, замена неисправных лампочек.
12. Ведется совместная работа с банками РНКБ БАНК (ПАО) и АО «БАНК РОССИЯ» по вопросам открытия спец.счета на капитальный ремонт в рамках Постановления Российской Федерации от 01.03.2018 года № 241 «О внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором». По состоянию на 08 августа 2018 года ни один банк не удовлетворяет требованиям.
13. Работа с неплательщиками: неплательщики разделены на группы по сумме задолженности. Из 15 отправленных заказных уведомлений отреагировали 7. Ситуация осложняется тем, что: 1. Возможно, устарели адреса; 2. Собственники – граждане другого государства. 3. Почта России – долго идут письма в отдалённые субъекты Федерации. В квитанциях за июль уведомление получили те собственники, чей долг более 5 тыс. Собственники выходят на связь, задолженность погашается.

#### В ПЛАНЕ:

1. Очистка территории позади мусорной площадки – задача осложнена ограничением ведения строительных работ (в т.ч. экскаваторных) в летний период.
2. Установка информационные табло на лифты;
3. Покраска грузового лифта;
4. Зачистка и покраска фасадного парапета на подъезде,
5. Также проводится работа по подготовке «перевода» расчетов с РСО на прямые договора: с ГУПС «Водоканал» и ООО «Благоустройство». В дальнейшем принцип расчетов с ООО «Благоустройство» поменяется;
6. Подготовка котельной к отопительному сезону;
7. Ежегодное освидетельствование лифтов;
8. Текущая работа – ежедневные, еженедельные, ежемесячные осмотры общего имущества, разъяснения собственникам по вопросам использования общего имущества и пр.