

ОТЧЕТ

УК ООО «ОМСК-КОМФОРТ»

по договору управления

многоквартирным домом

по адресу: г. Омск, ул. 3-я Енисейская, 32/2

2016 год

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ФИНАНСОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

| г. ОМСК, ул. 3-Я ЕНИСЕЙСКАЯ, дом 32, корпус 2 | | | |
|--|--|--------------------------------|----------------------|
| ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ФИНАНСОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ НА УПРАВЛЕНИЕ МКД | | | |
| за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 | | | |
| Фактический остаток средств на текущий ремонт на 01.01.2016 (без НДС), руб. | | | -262 190,23 |
| Начисление за содержание и техническое обслуживание всего, руб. | | | 3 159 498,43 |
| Период | S 10-эт. =8079,60 /14-эт. = 3949,90 | Тариф 10 эт./14 эт. | |
| январь.15 | | 21,48 / 22,72 | 3 159 498,43 |
| в том числе на текущий ремонт, руб. | | | 275 716,14 |
| Период | S | Тариф 10 эт./14 эт. | |
| январь.15 | | | 1,91 275 716,14 |
| Начисление за аренду МОП и лифтовых кабин всего, руб. | | | 32 160,00 |
| | | Сумма по договору за 2016 г.: | |
| Доходы собственников 80% от суммы по договору аренды лифтовых кабин | | 12900 | 10 320,00 |
| Доходы собственников 80% от суммы по договору аренды моп | | 27300 | 21 840,00 |
| Общая задолженность собственников по сод. жилья и ком. платежам на 31.12.2016 г., руб. | | | 531 758,07 |
| Расходы организации на содержание жилья: | | | 2 883 782,29 |
| - расходы на услуги и работы по управлению МКД (расходы на обучение, расходы на управление, налоги, плата за ведение паспортного учета, расходы на бумагу, хоз.расходы, канцтовары, расходные материалы для офисной техники (картриджи, заправка), плата за ТО ККМ, лицензионное обслуживание ПО, расходы на обслуживание справочно-правовых систем, информационно-техническое сопровождение 1с, обслуживание сайта, веб-услуги, услуги связи, интернет, почтовые расходы, нотариальные услуги, комиссия банка, обслуживание офиса, расходы на электроэнергию) | | | 860 263,54 |
| - расходы на проведение осмотров конструктивных элементов здания | | | 40 419,12 |
| - расходы на работы по очистке кровли от снега и скалывание сосулек | | | 5 774,16 |
| - расходы на техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, в т.ч. системы пажаротушения, дымоудаления | | | 341 794,66 |
| - обслуживание ОДПУ тепловой энергии | | | 66 402,84 |
| - расходы на техническое обслуживание и техническое освидетельствование лифтов | | | 555 762,90 |
| - расходы на страхование лифтов | | | 8 661,24 |
| - расходы на влажное подметание и мытье лестничных площадок | | | 278 603,22 |
| - расходы на дератизацию и дезинсекцию | | | 14 435,40 |
| - расходы на уборку придомовой территории | | | 373 876,86 |
| - вывоз ТБО | | | 173 224,80 |
| - вывоз крупногабаритного мусора | | | 28 870,80 |
| - вывоз отработанных ртутьсодержащих ламп | | | 7 217,70 |
| - устранение аварий на внутридомовых инженерных сетях | | | 128 475,06 |
| Фактические затраты на текущий ремонт, руб. | | | 1 053 406,19 |
| Фактический остаток средств на текущий ремонт на конец периода, руб. | | | -1 007 720,28 |
| Задолженность перед поставщиками и ресурсоснабжающими организациями на 31.12.2016 г.: | | | |
| Наименование услуги | Поставщик коммунальной услуги | Документ | Сумма, руб. |
| Холодная вода, в том числе холодная вода на нужды ГВС, водоотведение | ОАО "ОмскВодоканал" | Аб-158879 от 31.12.2016 | 81 752,16 |
| Электрическая энергия | АО "Петербургская энергосбытовая компания" | 6200112357014/62 от 31.12.2016 | 104 736,87 |
| Содержание и техническое обслуживание МКД | ООО "Омск-Комфорт" | Договор на управление | 345 269,04 |

| Фактические затраты на текущий ремонт, всего | | | 1 053 406,19 |
|---|---|----------|---------------------|
| № п/п | Виды работ | Ед. изм. | Кол-во |
| 1 | Ремонт крыши 2 подъезд | м2 | 9,3 |
| 2 | Монтаж прожектора 2;4,подъезд | шт. | 2 |
| 3 | Замена информационных стендов | шт. | 5 |
| 4 | Косметический ремонт в под-дах 1- 2 | м2 | 4640 |
| 5 | Прочистка канализационного лежака | п.м. | 85 |
| 6 | Покраска лавочек и урн | шт. | 5/5 |
| 7 | Ремонт малых архитектурных форм | шт. | 2 |
| 8 | Замена на энегосбер.светильники (св/диод датч звука) | шт. | 8 |
| 9 | Установка пружин, уплотнение притворов. | шт./м.п. | 10/25 |
| 10 | Очистка дворовых проездов от снега | м2 | 1224 |
| 11 | Завоз грунта и песка | т. | 5,921 |
| 12 | Штукатурка приемков с последующей окраской | м2 | 43,4 |
| 13 | Замена стеклопакета 32 мм | шт | 1 |
| 14 | Ремонт отмостки | м2 | 91 |
| 15 | Окраска металлического ограждения приемков | м.п. | 177 |
| 16 | Ремонт фасада входной группы подъезда №5 с последующей окраской, штукатурка и окраска колонн (арка) | м2 | 90/34,6 |
| 17 | Покраска металлических входных дверей в подъезды | шт | 6 |
| 18 | Замена затворов | шт | 2 |
| 19 | Манометры МТ100М, термометры, кран д.ман. | шт. | 6 |
| 20 | Калибровка манометров | шт. | 10 |
| 21 | Ремонт плитки | м2 | 144 |
| 22 | Гидроизоляция балконных козырьков (32/2 кв.73) | кв.м. | 24 |
| 23 | Реконструкция горки | шт. | 1 |
| 24 | Материал для текущего ремонта | на сумму | 294 065,94 |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управляющая компания ООО «Омск-Комфорт» всегда с пониманием относится к интересам собственников, прислушивается к их мнению и выражает готовность идти на конструктивный диалог, а также соблюдает действующее законодательство.

Подводя итоги 2016 года, хотелось бы отметить, что несмотря на наличие текущей и просроченной задолженности жителей перед ООО «Омск-Комфорт», удалось выполнить свои обязательства по договору управления МКД в полном объеме:

- лифты работали бесперебойно, неполадки устранялись своевременно;
- вывоз ТБО осуществлялся ежедневно;
- влажное подметание и мытье лестничных площадок проходило по графику (с графиком уборки Вашего подъезда Вы можете ознакомиться по моб. тел. 50-13-17);
- уборка придомовой территории производилась ежедневно;
- устранение аварийных ситуаций проводилось своевременно;
- сезонные осмотры состояния общего имущества совместно с советом дома производятся своевременно.

На 24 января 2017 г. ООО «Омск-Комфорт» не имело задолженности перед привлеченными специализированными организациями по обслуживанию ОДПУ тепловой энергии, за ТО лифтового оборудования, за страхование лифтов, за вывоз ТБО.

На 24 января 2017 г. была в полном объеме оплачена текущая задолженность за коммунальные ресурсы, потребленные жителями в 2016 г.

Поставка коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, тепловая энергия) в 2016 г. происходило без срывов. Содержание и обслуживание систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения происходило в соответствии с действующими нормами.

Запланированный на 2016 г. текущий ремонт произведен в полном объеме без срывов. Задолженность собственников дома Вашего дома перед УК за проведенные работы по текущему ремонту по итогам года составляет 1 007 720,28 руб.

При этом необходимо отметить, что собственники и жители своих обязательств перед ООО «Омск-Комфорт» в срок и в полном объеме не исполнили. На 24 января 2017 г. задолженность жителей Вашего дома составила 255 223,64 руб., в т.ч. с истекшим сроком платежа - 255 223,64 руб.:

*85 квартир Вашего дома имеют задолженность перед УК в размере до 5 т.р.;

*8 квартир имеют задолженность от 5 до 7 т.р.;

*6 квартир имеют задолженность от 10 т.р. до 25 т.р.

Наличие задолженности жителей дома приведет к невозможности выполнения работ в полном объеме по текущему ремонту и обслуживанию!

Давайте признаем, что управляющая компания ООО «Омск-Комфорт» объективно одна из лучших в регионе. По федеральному рейтингу Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на сайте «Реформа ЖКХ» ООО «Омск-Комфорт» занимает 15 место по Омской области из всех 537 управляющих компаний и ТСЖ. В рейтинге Государственной жилищной инспекции Омской области в 4 кв. 2016 г. ООО «Омск-Комфорт» занимает по результатам проверок 22 место из 150 управляющих компаний.

За текущий год проведено 30 проверок со стороны контролирующих органов (Прокуратуры, Жилищной Инспекции, Налоговых органов, ОЗПП, Роспотребнадзора, РЭК, ОЭБ и ПК УМВД) по обращениям граждан. Протоколов о совершении административных правонарушений составлено не было в связи с отсутствием нарушений.

Размер платы за содержание жилья в домах, обслуживаемых ООО «Омск-Комфорт» соответствует средним по городу Омску.

Отдельные жители мыслят о создании ТСЖ/ТСН или о переходе в иную управляющую компанию.

Другая УК, ТСН не значит, что будет в «разы дешевле». Расходы (расценки) на ТО и диспетчеризацию лифтов, на страхование и паспортизацию лифтового оборудования, аварийно-диспетчерское обслуживание, на ТО теплового узла, на вывоз ТБО и крупногабаритного мусора в среднем одинаковые и уже сформировались на рынке данных услуг.

На самом деле реально встанет другой вопрос, хватит ли у нового хозяйствующего субъекта свободных денежных средств на покрытие кассовых разрывов, особенно в свете новых правил по начислению и оплате ОДН.

Вряд ли другая УК или ТСН возьмет на себя ответственность предоставить жителям «единую квитанцию». Причем у ТСН возникает еще дополнительный финансовый риск - несение финансовых обязательств перед ресурсоснабжающими организациями по долгам жителей за коммунальные услуги. В любой момент ресурсоснабжающая организация может взыскать задолженность жителей в полном объеме с управляющей компании или ТСН (см. решения Арбитражного суда Омской области № А46-7653/2016 от 20.09.2016г., № А46-5642/2016 от 15.06.2016г. по искам ПАО «МРСК-Сибири» к ТСЖ «Юбилейное-2» и ТСЖ «На Комарова», в настоящее время АО «Омск-РТС» подало соответствующие иски к ТСЖ/ТСН).

Хотелось бы отметить, что именно самые недовольные идейные неплательщики обычно и поддерживают создание ТСН, т.к. считают возможным и дальше продолжать не платить за полученные услуги.

Но каким образом ТСН будет увеличивать сформировавшийся годами низкий процент сбора?! Как они потом сами будут бороться со «своими же» неплательщиками? Да всё теми же методами – через суд и приставов. Прозрачности в хозяйственной деятельности вряд ли станет больше, доступ к первичным документам получит только ревизионная комиссия – об этом создатели ТСН вежливо умалчивают.

И еще одна особенность, о которой необходимо сказать, бухгалтеры и председатели ТСЖ частенько становятся фигурантами уголовных дел, причем из серии «деньги с жителей взяли, и никому из контрагентов не заплатили».

ООО «Омск-Комфорт» на рынке оказания жилищных и коммунальных услуг уже 7 лет и за это время зарекомендовало себя как надежный партнер. Свои обязательства перед жителями, поставщиками, налоговыми органами и внебюджетными фондами исполняет в срок и в полном объеме.

Также необходимо напомнить, что многочисленными судебными актами отменены решения собственников об утверждении размера платы за содержание и обслуживание ниже величины, установленного органом местного самоуправления и принятых собственниками без учета мнения управляющей компании.

Как нельзя вовремя 14.03.2017 г. на сайте Государственной жилищной инспекции Омской области размещена разъяснительная информация «Как сменить управляющую компанию и к чему может привести, если не обдумать такое решение?», для граждан о том, что тот, кто сулит низкий размер платы за обслуживание не сможет обеспечить своевременного и качественного предоставления услуг и работ.

Вспомните о том, что лучшее враг хорошего!

Давайте совместными усилиями улучшать уже сложившиеся партнерские отношения. ООО «Омск-Комфорт» всегда приветствует разумные инициативы и предложения со стороны активных и реально неравнодушных жителей по благоустройству двора и улучшению состояния дома.

Просьба откликнуться активных жителей, кому не безразлична судьба Вашего дома. Нам нужна Ваша помощь в вопросах разъяснительных работ с неплательщиками, в вопросах проведения собраний, а именно в вопросах информирования и побуждения соседей к активности и участию в собраниях.

Для начала просим вынести на повестку дня вопрос об открытии спец счета средств на капитальный ремонт и перевод средств капитального ремонта из ведения регионального регистратора. Это поможет Вам в дальнейшем поддерживать техническое состояние дома.

Напоминаем, что очно-заочное собрание на Вашем доме, проходившее в 2016, не собрало необходимое число голосов для принятия решения по важнейшим вопросам, относящимся к обслуживанию Вашего дома и прямо затрагивающего Ваши интересы. Вопросы, вынесенные на повестку собрания не решены до сих пор. Просим продолжить работу по проведению собрания по тем же вопросам в наступившем году.

Необходимо чтобы председатель совета дома, совет дома и активные жители были заинтересованы возместить ООО «Омск-Комфорт» понесенные затраты на укладку бетонных плит к проезду к Вашим домам.

Так же необходима активная позиция совета дома в вопросе сокращения задолженности перед ООО «Омск-Комфорт» по уже проведённому текущему ремонту за счет дополнительных сборов.

Наши общие вопросы кроме нас с Вами никто не решит, не стоит откладывать их решение до лучших времен, а лучше совместно решать их «здесь и сейчас».

С пожеланием взаимовыгодного и долгосрочного сотрудничества!
Всегда Ваша Управляющая Компания ООО «Омск-Комфорт».