

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЖИЛКОМСЕРВИС №2 КИРОВСКОГО РАЙОНА»**

**ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО  
ДОГОВОРАМ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ  
за 2017 год**

Генеральный директор  
ООО «ЖКС №2 Кировского района»

\_\_\_\_\_/Захаров Д.П.

27.03.2018г

Уважаемые собственники, разрешите мне представить Вам отчет УК за 2017г. В соответствии с п.11 ст. 162 ЖК УК ежегодно, в течение первого квартала текущего года УО представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в ГИС ЖКХ (с 2019г).

Форма отчета утверждена приказом Минстроя России от 31.07.2014г №411пр «Об утверждении примерных условий договора управления МКД и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в МКД».

По состоянию на 01 января 2018 года в управлении ООО «ЖКС №2 Кировского района» находятся:

- жилых многоквартирных домов **422**;
- создано советов МКД – **388** (100% от возможных);
- на аварийном обслуживании – 75 бюджетных организаций;
- общепользная площадь фонда составляет **1 518 тыс. кв.м.**, в том числе жилая площадь составляет **1 435 тыс.кв.м.**;
- домов со сформированным земельным участком - **143 МКД**;
- общее количество квартир составляет **26 872 шт.**;
- количество лицевого счетов – **30 681 шт.**;
- количество проживающих граждан составляет **78 260 чел.**;
- количество лифтов на обслуживании – **401 шт.**;
- количество мусоропроводов – **286 шт.**;
- количество кровель, подлежащих очистке – **346 шт. общей площадью – 353,9 тыс.м2**, в том числе **потенциально опасных – 103 шт.**

Фактическая численность сотрудников – **327 чел.**, в том числе:

ИТР – **133 чел.**

Рабочие – **194 чел.**, в том числе:

Кровельщики – 5 чел.,

Сантехники – 63 чел.,

Электрики – 22 чел.,

Плотники – 14 чел.,

Сварщики – 13 чел.,

Дворники – 31 чел. (+ 89 и доп.50 чел. по клинингу).

Количество уборочной техники – 11 единиц.

**а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;**

Перечень, объем и качество работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, оказываемых Обществом в рамках договоров управления многоквартирными домами, в 2017 году оказывались в полном соответствии требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам.

**б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);**

На 01.01.2018г план текущего ремонта выполнен на 107 036,2 тыс.руб., что составляет 100% от плана 107 081,7 тыс.руб.

#### **ВЫПОЛНЕНИЕ ПЛАНА ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА за 2017 год**

Код	Наименование	ед.изм.	Всего
I.	<b>ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ</b>	т.руб.	<b>54689,231</b>
1	Ремонт кровли (А.П.)	КОЛ-ВО ДОМОВ	74
		т.кв.м	1,896
		т.руб.	2 235,615
2	ТВР	п.и	1 522
		т.руб.	1 195,251
3	Герметизация стыков	т.кв.м	5,105
		т.руб.	5 934,255
4	Ремонт и окраска фасадов	т.кв.м	8,618
		т.руб.	2 597,154
5	Косметический ремонт лестничных клеток (А.П.)	т.кв.м	12,575
		л/кл	109
		т.руб.	9 425,765
6	Замена, восстановление отдельных участков полов, ступеней МОП и технических помещений	т.кв.м	0,666
		т.руб.	544,317
7	Восстановление отделки стен, потолков технических помещений	т.кв.м	0,352
		т.руб.	208,058
8	Замена водосточных труб	шт	599
		т.руб.	579,357
9	Ремонт отмосток	т.кв.м	1,876
		т.руб.	1 833,011
10	Замена и восстановление дверных заполнений	шт.	959
		т.руб.	1 691,744
11	Установка металлических дверей,	шт.	73

	решеток	т.руб.	1 107,543
12	Замена и восстановление оконных заполнений	шт.	1463
		т.руб.	15 878,376
13	Ремонт балконов, козырьков в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	т.кв.м	1,590
		т.руб.	10 751,59
14	Ремонт мусоропроводов (шиберов, стволов, клапанов), всего	шт.	43
		т.руб.	349,895
15	Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб	шт	15
		т.руб.	83,371
16	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции	шт	8
		т.руб.	8,323
17	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек	т.кв.м	0,077
		т.руб.	259,606
II.	<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ</b>	т.руб.	21 563,698
18	Ремонт трубопроводов, всего, в том числе:	т.п.м	10,929
		т.руб.	13 740,984
19	ГВС	т.п.м.	1,890
		т.руб.	2 867,434
20	ХВС	т.п.м	3,888
		т.руб.	5 047,4088
21	теплоснабжения	т.п.м	3,923
		т.руб.	4 804,717
22	систем канализации	т.п.м	1,228
		т.руб.	1 021,425
23	Замена отопительных приборов	шт.	579
		т.руб.	3 121,227
24	Замена и ремонт запорной арматуры систем Ц/О, ГВС, ХВС	шт.	3 972
		т.руб.	4 701,487
III.	<b>ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ</b>	т.руб.	4 934,602
25	Замена и ремонт электропроводки	т.п.м	6,980
		т.руб.	1 241,49
26	Замена и ремонт аппаратов защиты, замена установочной арматуры	шт.	2 255
		т.руб.	2 692,549
27	Ремонт ГРЩ ВУ, ВРУ, ЭЩ и т.д.	шт.	487
		т.руб.	1 000,563

28	<b>Антиперирование деревянной стропильной системы</b>	т.руб	<b>4 510,34</b>
29	<b>Аварийно-восстановительные работы (не менее 10%)</b>	т.руб.	<b>21 344,358</b>
	<b>ИТОГО ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ:</b>	т.руб.	<b>107 036,229</b>

1. Ремонт кровель – 74 дома ( 1895,62 м2) – 2 235 614,00 руб. (план –1945,00 м2);
2. Ремонт лестничных клеток – (109 л/кл) – 9 425 767,00 руб (план — 90 л/кл);
3. Установка и ремонт водосточных труб – 599 шт.- 579 357,47 руб. (план – 400 шт.);
4. Ремонт трубопроводов центрального отопления – (3 923,00 м/п) – 4 804 717, 00 руб.;
5. (план – 2 692,00 м/п);
6. Ремонт трубопроводов холодного водоснабжения (3888,00 м/п) – 5 047 408,00 руб. (план – 2 141,00 м/п);
7. Ремонт трубопроводов горячего водоснабжения – (1 890,3 м/п) – 2 867 433,50 руб. (план - 2086,5 м/п);
8. Замена систем канализации – (1 228,00 м/п) – 1 021 424,50 руб. (план – 2 579 м/п);
9. Установлена запорная арматура – (3 972 шт.) – 4 701 487,00 руб. (план – 1 216 шт.);
10. Установка радиаторов – (579 шт.) – 3 121 227,00 руб. (план – 124 шт.);
11. Ремонт электрощитов ГРЩ – (487 шт.) – 1 000 563,00 руб. (план – 200 шт.);
12. Замена и ремонт аппаратов защиты – (2 255 шт.) –2 692 549,00 руб. (план – 1500 шт.);
13. Замена и ремонт электропроводки (6 980,00 м/п) – 1 241 490,00 руб.;
14. (план – 5 414 м/п);
15. Ремонт и окраска фасадов – (8 618,00 м2) – 2 597 154,00 руб. (план – 837,00 м2);
16. Установка металлических дверей (73 шт.) – 1 107 543,00 руб. (план – 79 шт.).

### **Мероприятия по энергосбережению**

В рамках исполнения 261 Федерального закона и в соответствие с получаемыми денежными средствами по статье «повышающий коэффициент» к коммунальным услугам Обществом проводятся работы по повышению уровню энергоэффективности многоквартирных домов. За 2017 год:

- Осуществлена теплоизоляция трубопроводов – на 142 МКД 15 км на общую сумму – 6,3 млн.руб.
- Установлено светодиодных светильников – на 118 МКД на общую сумму – 1,276 млн.руб.
- Установлено окон ПВХ 908 шт. на 50 МКД на общую сумму – 20,8 млн.руб.
- Установлено тамбурных дверей ПВХ 25шт на 7 МКД на общую сумму – 0,8 млн.руб.
- Проведено разделение учета ЭЭ на 6 МКД на общую сумму – 2,0 млн.руб.

**Итого за 2017год проведено мероприятий по повышению уровня энергоэффективности на 21,1 млн.руб.**

В результате проведенных Обществом комплексных мероприятий по энергосбережению в 2017 году снизилось потребление энергоресурсов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а именно:

- тепловая энергия – 5482 Гкал (7 203 тыс. руб.);
- электроэнергия – на 15,9 кВт\*ч (824 тыс. руб.).

**в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);**

Выявлено 53 случая нарушения продолжительности перерывов в предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества, сумма снижения размеры платы составила 232 347,63 руб.

**г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;**

В рамках деятельности по предоставлению коммунальных услуг потребителям, Общество предоставляет следующие коммунальные услуги: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроэнергия в местах общего пользования.

**д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);**

По данным бухгалтерской отчетности за 2017г кредиторская задолженность перед РСО составляет 176,6 млн.руб., что ниже размера задолженности по состоянию на 01.01.17г на 154,4 млн.руб. или 47%.

Наименование РСО	Задолженно сть на 01.01.2017	Задолженно сть на <b>01.01.2018</b>	% изменения к 01.01.17 (- снижен, +увелич)	Начислено за 2017г, млн.руб.	Оплачено за 2017г, млн.руб.
ГУП «Водоканал СПб»	95,6	<b>78,7</b>	-18	193,6	210,5
ГУП "ТЭК СПб"	24,2	<b>13,4</b>	-45	58,4	69,1
АО «ПСК»	16,4	<b>5,3</b>	-68	18,0	29,2
ПАО «ТГК-1»	194,8	<b>79,2</b>	-59	432,9	548,5
<b>Итого</b>	331,0	<b>176,6</b>	<b>-47</b>	<b>702,9</b>	<b>857,3</b>

**Что достигнуто следующими методами:**

**Принятые меры по снижению кредиторской задолженности:**

1. Оплачено с расчетного счета собственных средств – 24 014,3 тыс.руб., в том числе:
2. - в АО «ПСК» - 11 000,0 тыс.руб.;
3. - в ГУП «Водоканал СПб» - 7 432,4 тыс.руб.;
4. - в ПАО «ТГК-1» - 5 181,9 тыс.руб.;
5. - в ГУП «ТЭК СПб» - 2 000,0 тыс.руб.
6. В адрес ГУП «Водоканал СПб» за период с 01.01.2017г. по 30.11.2017г. направлены обоснованные расчеты в размере 7,4 млн.руб. для осуществления перерасчета по ПП РФ № 124. Осуществлен перерасчет в текущем периоде за предыдущие периоды на сумму 5,5 млн.руб.
7. 19.07.2017г. вынесено решение суда в пользу ООО «ЖКС № 2 Кировского района» о взыскании 38,3 млн. руб. с ГУП «Водоканал СПб» в части не основательного обогащения за ВО ОДН.
8. Субабонентом по потреблению питьевой воды по адресу: Маршала Казакова ул. д. 1 к.2 лит. Б и В ЖСК «927» и ТСЖ «БИС» заключены прямые соглашения об оплате в ГУП «Водоканал СПб» с 01.01.2016г.
9. В ГУП «ТЭК СПб» направлены обоснованные расчеты на сумму 0,18 млн. руб. за 2017г. для осуществления перерасчета по ПП РФ № 124, перерасчет осуществлен.
10. В ПАО «ТГК-1» были направлены претензии на сумму 0,7 млн.руб., в связи с некорректно выставленными счетами-фактуры по нормативными МКД, перерасчет осуществлен.
11. Произведено разделение учета электроэнергии в МКД по 6 МКД, убыток составлял 0,3 млн.руб. в год:
  - Маршала Жукова пр. д. 20 лит.А;
  - Новоовсянниковская ул. д. 17а лит.А;
  - Васи Алексеева ул. д.16 лит.А;
  - Зои Космодемьянской ул. д.27 лит.А;
  - Новостроек ул. д. 12 лит.А;
  - Севастопольская ул. д. 45 лит.А.
12. Выявлен 821 незарегистрированный гражданин, доначислено 3,7 млн.руб.;
13. После проверок контрольных показаний ИПУ доначислено 930 тыс.руб.;
14. Выявлены юр.лица – пользователи нежилых помещений, уклонявшиеся от заключения договоров, сумма доначислений за период исковой давности составила – 10,9 млн.руб.;
15. На 3% или 1млн.руб. за год снижен объем потребления электрической энергии за счет установки 1336 светодиодных светильников в 68 МКД;
16. Взыскано просроченной дебиторской задолженности населения на сумму 34,2 млн.руб.
17. После ограничения подачи коммунальных ресурсов оплачено в досудебном порядке 84 пользователями нежилых помещений задолженность на общую сумму 3,1 млн.руб.

**е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);**

За отчетный период был выявлен 21 случай нарушения качества предоставления коммунальных услуг, сумма перерасчетов составила 6 560,64 руб.

**ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;**

В работе с обращениями граждан отмечается снижение. Количество обращений за 2017г. – 2 583 шт., что меньше на 1 176 шт или 31% по сравнению с аналогичным периодом 2016г., что обусловлено в первую очередь снижением обращений по начислениям квартирной платы, а, следовательно, усилением работы Общества по разъяснению порядка расчетов.

Взыскано с Общества 5 698 601,87 руб. по 20 искам о возмещении ущерба, причиненного собственникам помещений по вине Управляющей организации.

**з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);**

В 2017 году соответствующие резервы собственниками не формировались.

**и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;**

Случаи изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирными домами за 2017г отсутствуют.

**к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;**

В декабре 2017 года заключены 4 договора аренды помещений общего имущества на общую сумму 668 025,36 рублей в год:

- ул. Губина, д.15,
- пр. Маршала Жукова, д.22,
- пр. Маршала Жукова, д.32 корп.1 лит.А,
- ул. Маршала Казакова, д.10 корп.1 лит.Б.



**л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;**

Сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производятся ежегодно в соответствии с ПБУ и учетной политикой Общества.

**м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);**

В домах, находящихся в управлении Общества, нет домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете регионального оператора.

**н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.**

В отчетном периоде в адрес управляющей организации поступило 221 уведомление о поведении внеплановых проверок соблюдения лицензионных требований:

- выписано – 198 предписаний об устранении выявленных нарушений;
- составлено 88 протоколов об административных правонарушениях;
- вынесено 68 постановлений на сумму 3 705 тыс.руб.;
- по 9 протоколам вынесены предупреждения;
- по 11 протоколам наказания отменены в связи с отсутствием состава правонарушения;
- оплачено 36 штрафов на сумму 1 475 тыс. руб.

#### **Экономия по закупкам**

Повышение уровня исполнения текущего ремонта связано в том числе с получаемой экономией от процедур. В рамках проведения конкурсных процедур по отбору поставщиков товаров и услуг заключено 193 договора на поставку товаров и услуг, экономия от проведенных процедур составила 4 326 094,20 руб. или 5,03% от начальной сметной стоимости (начальная цена договоров – 85 969 834,07 руб., заключено после процедур на сумму – 81 643 742,84 руб.).

#### **Реализация Федерального проекта Школа Грамотного потребителя.**

В 2017 году охват очными и дистанционными консультациями в рамках проекта «Школа грамотного потребителя» составил 629 человек, что превысило показатели 2016 года на 439 человек на 331%. Увеличить охват удалось за счет включения в процесс обучения информационно-коммуникационных технологий, ориентированных на работу в сети Интернет. Даная работа продолжается и в 2018 году.

#### **ВЫВОД:**

Подытоживая свой доклад, хочется вернуться к началу и повторить, что находясь в условиях жесточайшего дефицита денежных средств, Обществом найдены механизмы как по снижению кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, так и по исполнению плана текущего ремонта, из чего вытекает повышение уровня доверия населения к управляющей компании в частности и к сфере ЖКХ в целом.