



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

о результатах производственно-хозяйственной деятельности

ООО «УК ДЕЗ ВЖР»

за 2021 год

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1. Общие сведения	3
2. Краткая характеристика Управляющей компании	4
3. Организационная структура общества	7
4. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании	14
5. Содержание общего имущества многоквартирных домов	20
6. Работы по благоустройству придомовых территорий многоквартирных домов	31
7. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов	37

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района»
Сокращённое наименование организации:	ООО «УК ДЕЗ ВЖР»
Юридический и фактический адрес:	628400, Россия ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Федорова, д. 5/3
Телефон:	(3462) 52-51-21
Телефон-факс:	(3462) 52-52-14
Директор:	Русин Алексей Александрович
Главный инженер:	Богун Дмитрий Михайлович
Заместитель директора по финансам:	Чураков Вячеслав Михайлович
Заместитель директора по эксплуатации:	Черников Андрей Александрович
Главный бухгалтер:	Лошакова Ирина Юрьевна
Банковские реквизиты:	ИНН 8602021147 КПП 860201001 Расчетный счет 40702810695450003119 в филиале Западно-Сибирский ПАО банка «ФК Открытие» г.Ханты-Мансийск Кор/счет 30101810465777100812 БИК 047162812
Осуществляемые виды деятельности:	<p>1. Оказание услуг по управлению жилищным фондом:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предоставление коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и контроля за выполнением указанных договоров; • организация работ по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и эксплуатации жилищного фонда; • организация работ по содержанию объектов благоустройства, внутриквартальных проездов, придомовых территорий, озеленению, санитарной очистке придомовых территорий; • организация оказания услуг по начислению и приему платы за ЖКУ; • организация работ по паспортно-визовому режиму граждан; • осуществление контроля над работой привлеченных подрядных организаций; <p>2. Комплекс дополнительных услуг собственникам помещений многоквартирных домов по индивидуальным договорам.</p> <p>3. Организация работ по капитальному ремонту жилищного фонда.</p>

2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Общество является юридическим лицом, имеет в собственности имущество, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, имеет самостоятельный баланс, расчетные счета и иные счета в учреждениях банков, печать со своим наименованием, бланки и другие реквизиты, необходимые для его деятельности, товарный знак свидетельство №448686 от 22.09.2010 г., в 2020г. внесены изменения в свидетельство и права на товарный знак продлены до 22.09.2030г.

ООО «УК ДЕЗ ВЖР» осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом.

Уставный капитал ООО «УК ДЕЗ ВЖР» составляет 140 000 рублей.

ООО «УК ДЕЗ ВЖР» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии №27 от 17.04.2015г. «На осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

В основу деятельности управляющей компании заложены принципы, обеспечивающие:

- создание наиболее благоприятных, безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предотвращение ухудшения технического состояния многоквартирного дома, а в перспективе и его улучшение;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме;
- решение вопросов о наиболее выгодном использовании общего имущества многоквартирного дома в интересах собственников.

Площадь жилых и нежилых помещений на 31.12.2021 составила 2 108 715м², увеличение по отношению к прошлому году составило 14 652 м² (+0,7 %).

За 2021 год в управление принято 2многоквартирных дома:

- ✓ Генерала Иванова д.2 с 22.07.2021 площадью 8 049,90 м²;
- ✓ Генерала Иванова д.3 с 01.12.2021 площадью 7 331,40 м²;

За 2021 год 2 многоквартирных дома, общей площадью 728,9 м² были расселены:

- ✓ ул. Озерная, д.13 с 01.01.2021;
- ✓ ул. Московская, д.36 с 01.01.2021.

Площадь многоквартирных домов, находящихся в обслуживании управляющей организации (площадь жилых и нежилых помещений) по годам представлена на рис.1.

Рис. 1



Характеристика обслуживаемых многоквартирных домов ООО «УК ДЕЗ ВЖР», по территориальным участкам представлена в таблице 1.

Табл. 1

**Характеристика обслуживаемых многоквартирных домов ООО «УК ДЕЗ ВЖР»
по территориальным участкам по состоянию на 31.12.2021 год**

Показатели	Территориальные участки								<i>Всего</i>
	ЖЭУ-1	ЖЭУ-2	ЖЭУ-3	ЖЭУ-4	ЖЭУ-5	ЖЭУ-6	ЭЖФ	Квартал	
Общая площадь МКД, м2	304 193	448 058	351 432	350 749	238 999	168 758	420 998	131 372	2 414 559
Площадь жилых и нежилых помещений МКД, всего м2	265 086	397 499	314 058	306 411	210 237	131 472	365 453	117 280	2 107 496
Количество жилых помещений, шт.	3 996	6 639	5 476	5 128	4 048	2 808	6 519	2 326	36 940
Количество МКД, всего шт	35	53	59	54	36	26	74	27	364
КПД	27	47	54	31	30	23	58	21	291
кирпичные	8	6	5	11	6	3	4	6	49
деревянные				12			12		24
Придомовая территория, м2	150 381	216 172	216 187	209 280	175 202	81 803	269 731	103 253	1 422 009
Количество проживающих, чел.	11 893	19 253	13 783	14 201	10 326	7 767	17 481	5 394	100 098
Количество лицевого счетов, шт.	4 366	7 227	5 569	5 505	4 372	2 999	6 719	2 376	39 133
Количество подъездов, шт.	156	279	293	247	215	41	360	130	1 721
Количество мусорокамер, шт.	135	189	103	168	15	31	267	80	988
Количество лифтов, шт.	73	118	54	69	24	50	58	12	458
Количество МКД, земельные участки которых поставлены на кадастровый учет, шт. (%)	19 (51,52%)	36 (67,92%)	59 (100%)	26 (47,27%)	34 (94,44%)	23 (88,46%)	48 (64,00%)	26 (96,30%)	271 (73,90%)

3. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ОБЩЕСТВА

Организационная структура ООО «УК ДЕЗ ВЖР» утверждается директором предприятия.

Количество служб и отделов организационной структуры общества соответствует штатному расписанию руководителей, специалистов и служащих и Положениям об отделах и службах.

Организационная структура управляющей компании в 2020г. не изменялась и представлена на рисунке 2.

Рис.2

Организационная структура ООО "УК ДЕЗ ВЖР» на 01.01.2021 г.



На конец отчетного периода списочная численность в ООО «УК ДЕЗ ВЖР» составляет 70 человек, увеличение по отношению к 2020 году составило 10 чел. (+16,6%). Замещено по штатному расписанию на конец года 100 %.

В 2,5 раза увеличилось число уволенных за год. В 2021 году это число составило 16 человек (в сравнении с 2020- 6 чел). Поясним, что из 16 человек только 14 по собственному желанию, а 2 в связи с уходом на пенсию.

Основные функции отделов и служб ООО «УК ДЕЗ ВЖР»

Отдел эксплуатации жилого фонда

- Организация работ, необходимых для надлежащего содержания конструктивных элементов жилых зданий.
- Организация работ, выполняемых в целях надлежащего содержания мусоропроводов.
- Организация работ по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества.
- Организация работ, выполняемых ручным способом по содержанию придомовой территории и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом в холодный (осеннее-зимний) и в теплый (весеннее-летний) периода года.
- Организация работ, по механизированной уборке придомовой территории в холодный период года.
- Организация работ по содержанию элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны, иные виды оборудования и оформления, используемые как составные части благоустройства многоквартирного дома).
- Организация работ по обеспечению вывоза бытовых отходов.
- Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп.
- Разработка энергосберегающих мероприятий, необходимых для экономии коммунальных ресурсов.

Отдел инженерного обеспечения

- Организация работ, необходимых для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирных домов.
- Организация качественного обслуживания лифтов.
- Осуществление контроля аварийно-диспетчерского обслуживания.

- Обеспечение бесперебойного предоставления собственникам и нанимателям коммунальных услуг.
- Разработка энергосберегающих мероприятий, необходимых для экономии коммунальных ресурсов.

Главный энергетик

- Организация работ, выполняемых в целях надлежащего содержания электрооборудования(включая телекоммуникационное оборудование), входящих в состав общего имущества многоквартирных домов.
- Организация работ по техническому обслуживанию систем ограничения доступа в многоквартирные дома.
- Обеспечение бесперебойного предоставления населению коммунального ресурса – электрической энергии.
- Разработка энергосберегающих мероприятий, необходимых для экономии коммунального ресурса – электрической энергии.

Технический отдел

- Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей.
- Осуществление единой технической политики на основе внедрения современных технологий, материалов и оборудования.
- Организация работ по разработке проектов, необходимых для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества, благоустройства придомовой территории.
- Контроль над соблюдением норм и правил технической эксплуатации зданий.

Отдел капитального ремонта и благоустройства

- Планирование и организация работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, благоустройству придомовой территории многоквартирных домов.
- Осуществление технического надзора за ведением работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, благоустройству придомовой территории в соответствии с правилами производства и приемки работ строительным нормам и правилам.

Отдел по учету жилья

- Организация работ по регистрации и снятия с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства.

- Организация по сбору, обновлению и хранению информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а так же о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).
- Организация работ по заключению договоров управления с физическими лицами.

Абонентский отдел:

- Организация работы по начислению жилищно-коммунальных услуг.
- Организация работ по ведению претензионной работы с потребителями жилищно-коммунальных услуг на предмет уменьшения дебиторской задолженности.
- Организация работ по приему показаний индивидуальных приборов учета.
- Организация работ по перерасчету, в том числе из-за недопоставки или оказание услуг ненадлежащего качества.
- Организация работ по процедуре ограничения коммунальных услуг (электрической энергии).
- Организация работ с должниками.
- Организация работ по оперативному предоставлению разъяснений по начисленным начислению жилищно-коммунальных услуг.
- Организация работ по проверке предъявленных для оплаты объемов коммунальных ресурсов.

Группа по работе с дебиторской задолженностью

- Обеспечение судебного взыскания дебиторской задолженности физических лиц в части взыскания платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- Обеспечение судебного взыскания дебиторской задолженности физических и юридических лиц в части взыскания взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах с открытым специальным счетом для формирования фонда капитального ремонта.

Договорной отдел

- Подготовка, заключение и ведение всего комплекса договоров, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов.
- Подготовка, заключение и ведение всего комплекса договоров на поставку коммунальных ресурсов.
- Подготовка, заключение и ведение всего комплекса договоров по капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов.
- Подготовка, заключение и ведение всего комплекса договоров по хозяйственной деятельности управляющей организации.

- Подготовка, заключение и ведение всего комплекса договоров по благоустройству придомовой территории многоквартирных домов.
- Подготовка, заключение и ведение всего комплекса договоров, с лицами, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Юридический отдел

- Контроль соблюдения законности деятельности общества в рамках Российского законодательства, защита правовых интересов общества.
- Представительство с целью защиты интересов общества в государственных и муниципальных организациях, ведение судебных и арбитражных дел.

Планово – экономический отдел

- Организация и систематическое совершенствование планово-экономической работы на предприятии, обеспечивающей разработку и контроль за выполнением текущих планов.
- Экономическое планирование, направленное на эффективное использование всех видов ресурсов в процессе реализации работ и услуг.
- Разработка стратегии предприятия с целью адаптации его хозяйственной деятельности и системы управления к изменяющимся в условиях рынка внешним и внутренним экономическим условиям.
- Совершенствование концепции планирования расходов на осуществление деятельности предприятия.
- Снижение издержек производства и повышение его рентабельности.
- Проведение комплексного экономического анализа всех видов деятельности предприятия.
- Статистический учет по всем производственным и технико-экономическим показателям работы предприятия.
- Учет и анализ результатов производственно-хозяйственной деятельности.
- Техничко-экономическое планирование деятельности подразделений предприятия.
- Организация и совершенствование планирования труда, форм и систем оплаты труда, материального стимулирования в целях повышения эффективности производства.
- Контроль за соблюдением трудового законодательства, постановлений, распоряжений и других нормативных актов вышестоящих организаций по вопросам организации труда и заработной платы.

Бухгалтерия

- Формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении, необходимой внутренним пользователям бухгалтерской отчетности — руководителям, учредителям и собственникам имущества организации, а также внешним — инвесторам, кредиторам и другим пользователям бухгалтерской отчетности.
- Обеспечение информацией, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности для контроля за соблюдением законодательства РФ при осуществлении организацией хозяйственных операций и их целесообразностью, наличием и движением имущества и обязательств, использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами.
- Предотвращение отрицательных результатов хозяйственной деятельности организации и выявление внутрихозяйственных резервов обеспечения ее финансовой устойчивости.

Группа АСУ

- Разработка и внедрение автоматизированных систем управления предприятия.
- Обеспечение бесперебойного и надёжного функционирования автоматизированных систем управления и информационно-измерительных систем, работающих на предприятии и относящихся к сфере обслуживания отдела, их дальнейшее развитие и совершенствование.
- Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.
- Организация работ по оформлению платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Группа по работе с населением

- Ведение учета, систематизация и хранение письменных обращений и ответов на них.
- Оказание информационного и консультативного обслуживания населения по вопросам управления многоквартирными домами.
- Обеспечение полного и всестороннего рассмотрения обращений граждан в соответствии с установленными требованиями действующего законодательства РФ.
- Организация и документальное сопровождение приема граждан руководителем (уполномоченным лицом).
- Организация и документальное сопровождение рабочих встреч, собраний, совещаний с участием собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах.

4. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Отчет по финансово-хозяйственной деятельности ООО «УК ДЕЗ ВЖР» за 2021 год представлен в таблице 2.

Табл.2

Отчет по финансово хозяйственной деятельности за 2021 (тыс.руб.)

Наименование показателей	доходы	расходы	отклонение ("+" экономия)
1. Содержание общего имущества МКД	901 371,63	855 225,05	46 146,58
2. Прочее содержание общего имущества МКД	8 333,54	5 793,65	2 539,89
3. Коммунальные услуги	1 718 440,73	1 635 865,32	82 575,41
4. Текущий ремонт общего имущества МКД	7 739,00	168 807,80	-161 068,80
5. Пользование частью общего имущества МКД	42 967,90	19 344,90	23 623,00
6. Благоустройство придомовых территорий МКД	82 671,50	94 756,50	-12 085,00
7. Капитальный ремонт общего имущества МКД за счет средств специального счета	103 780,80	99 139,60	4 641,20
8. Капитальный ремонт общего имущества МКД за счет средств Югорского фонда	24 692,00	23 072,20	1 619,80
9. Формирование фонда на КР	1 345,30	1 152,60	192,70
10. Прочее	27 371,70	10 068,08	17 303,62
ВСЕГО:	2 918 714,10	2 913 225,70	5 488,40

В 2021 году доходы предприятия составили 2 918 714 тыс. руб., что на 19% больше чем в 2020 году (2 449 211,33 тыс. руб.).

Расходы предприятия также по отношению к прошлому году увеличились на такой же процент как и доходы, составили 2 913 225,70 тыс. руб. (2020г. – 2 444 344,35тыс. руб.).

Прибыль предприятия до налогообложения составила 5 488,40 тыс. руб.

Сравнительный анализ полученных доходов и произведенных расходов Управляющей компанией за 2019-2021 годы представлены в таблице 3 и 4 соответственно.

Табл.3

Сравнительный анализ доходов ООО «УК ДЕЗ ВЖР» за 2019-2021 (тыс. руб.)

Наименование показателей	2019г.	2020г.	2021г.
1. Содержание общего имущества МКД	842 193,99	828 500,54	901 371,63
2. Прочее содержание общего имущества МКД	8 326,52	8 008,08	8 333,54
3. Коммунальные услуги	1 449 393,52	1 436 804,00	1 718 440,73
4. Текущий ремонт общего имущества МКД (средства собственников)	4 924,93	2 608,14	7 739,00
5. Доходы от пользования частью общего имущества МКД	41 817,21	40 189,55	42 967,90
6. Благоустройство придомовых территорий МКД	5 417,33	13 463,62	82 671,50
7. Капитальный ремонт общего имущества МКД за счет средств Югорского фонда	44 346,67	24 624,68	24 692,00
8. Капитальный ремонт общего имущества МКД за счет средств специального счета	62 585,85	71 113,34	103 780,80
9. Формирование фонда на КР	775,33	1 012,83	1 345,30
10. Прочие доходы, всего	28 092,37	22 886,54	27 371,60
<i>возврат административного штрафа</i>	<i>250,00</i>		<i>30,87</i>
<i>возврат вступительного взноса СРО</i>		<i>485,21</i>	
<i>возмещение расходов по причиненным убыткам</i>	<i>1 102,64</i>	<i>1 109,96</i>	<i>7,90</i>
<i>возобновление услуги по электроэнергии</i>	<i>230,63</i>	<i>65,70</i>	<i>187,50</i>
<i>доставка платежных документов по ТКО</i>	<i>174,72</i>	<i>459,73</i>	<i>440,42</i>
<i>услуга по подготовке к производству</i>	<i>4 725,23</i>	<i>3 369,47</i>	<i>4 354,33</i>
<i>продажа материалов (основных средств)</i>	<i>3 358,35</i>	<i>2 212,72</i>	<i>2 829,10</i>
<i>пени по жилищно-коммунальным услугам</i>	<i>7 220,84</i>	<i>4 661,69</i>	<i>3 971,90</i>
<i>за начисление, сбор коммунальных платежей (PCO)</i>	<i>1 703,76</i>	<i>1 973,25</i>	<i>1 774,58</i>
<i>платные услуги УК</i>	<i>936,85</i>	<i>1 110,62</i>	<i>3 930,67</i>
<i>обеспечение энергоресурсами</i>	<i>1 939,23</i>	<i>1 041,64</i>	<i>774,00</i>
<i>возврат оплаченной госпошлины</i>	<i>930,22</i>	<i>887,89</i>	<i>960,40</i>
<i>аренда (пользование) помещениями</i>	<i>5 519,91</i>	<i>5 508,67</i>	<i>8 110,17</i>
ВСЕГО:	2 487 873,72	2 449 211,33	2 918 714,10

Сравнительный анализ расходов ООО «УК ДЕЗ ВЖР» за 2019-2021 (тыс. руб.)

Наименование показателей	2019г.	2020г.	2021г.
1. Содержание общего имущества МКД	822 714,56	817 110,01	855 225,05
2. Прочее содержание общего имущества МКД	7 421,62	6 691,80	5 793,65
3. Коммунальные услуги	1 406 351,50	1 385 753,29	1 635 865,32
4. Текущий ремонт общего имущества МКД	110 494,19	101 547,43	168 807,80
5. Выполнение работ за счет средств от пользования частью общего имущества МКД	16 093,21	13 708,61	19 344,90
6. Выполнение работ по благоустройству придомовых территорий МКД, за счет средств бюджета	5 118,93	13 745,32	94 756,50
7. Капитальный ремонт общего имущества МКД за счет средств Югорского фонда	44 421,96	23 705,47	23 072,20
8. Капитальный ремонт общего имущества МКД за счет средств специального счета	58 627,66	72 898,66	99 139,60
9. Формирование фонда на КР	491,42	853,40	1 152,60
10. Прочие расходы, всего	11 546,77	8 330,37	10 068,08
<i>административные штрафы</i>	<i>91,44</i>		<i>63,15</i>
<i>аренда (пользование) имуществом</i>	<i>3 973,35</i>	<i>3 913,08</i>	<i>3 844,55</i>
<i>возмещение расходов по причиненным убыткам</i>	<i>969,80</i>	<i>1 110,13</i>	<i>326,46</i>
<i>оплата госпошлины</i>	<i>1 395,39</i>	<i>1 367,22</i>	<i>1 250,32</i>
<i>проценты по кредитам и займам</i>	<i>642,12</i>	<i>805,80</i>	<i>3 086,70</i>
<i>расходы при продаже материалов (основных средств)</i>	<i>3 647,62</i>		
<i>списание дебиторской задолженности</i>	<i>573,17</i>	<i>1 134,15</i>	<i>1 366,90</i>
<i>услуги коллекторов</i>	<i>162,62</i>		
<i>финансовая помощь на благотворительные цели</i>	<i>91,26</i>		<i>130,00</i>
ВСЕГО:	2 483 281,82	2 444 344,35	2 913 225,70
%	-0,64	-1,57	19,18

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность управляющей компании подлежит ежегодному аудиторскому заключению. В 2021г. аудиторское заключение проводила аудиторская организация ООО «Аудит Альянс», в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА) и получено положительное заключение.

Финансовые показатели ООО «УК ДЕЗ ВЖР» за 2020-2021 годы представлены в таблице 5.

Табл. 5

Финансовые показатели ООО «УК ДЕЗ ВЖР» за 2020-2021 (тыс. руб.)

Наименование показателей	на 31.12.2020	на 31.12.2021
Актив	735 731	848 648
1. Остаточная стоимость нематериальных активов	28	25
2. Остаточная стоимость основных фондов	109 501	105 819
3. Незавершенное строительство		
4. Товарно-материальные ценности	5 518	14 850
5. Дебиторская задолженность, всего в том числе	421 338	455 007
собственники жилых и нежилых помещений	366 344	386 601
пользование общим имуществом	5 781	10 119
расчеты по взносам на КР	44 452	50 040
расчеты с покупателями и заказчиками	2 613	4 419
расчеты по налогам и страховым взносам	1 757	1 190
расчеты с персоналом по прочим операциям	391	2 638
6. Денежные средства	198 491	272 126
7. Прочие оборотные активы	855	821
Пассив	735 731	848 648
1. Уставной капитал	140	140
2. Резервный фонд	146	146
3. Нераспределенная прибыль	16 759	20 496
4. Долгосрочные обязательства	66 209	10 000
5. Краткосрочные обязательства		3 500
6. Кредиторская задолженность	417 243	506 825
задолженность перед поставщиками и подрядчиками	403 403	488 555
задолженность перед покупателями и заказчиками	4 382	5 884
задолженность перед персоналом по оплате труда	1 784	2 412
задолженность по налогам и страховым взносам	7 674	9 974
7. Доходы будущих периодов	230 358	302 098
8. Оценочные обязательства	4 876	5 443

По отношению к 2020 году кредиторская задолженность увеличилась за счет увеличения дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Для сокращения кредиторской задолженности проводятся следующие мероприятия:

- ежемесячно производится сверка с основными поставщиками и подрядчиками жилищно-коммунальных услуг с подписанием актов сверок;
- ежегодно проводится инвентаризация кредиторской задолженности.

Также для снижения кредиторской задолженности управляющая компания привлекает заемные средства.

Информация о выплаченных процентах представлена в таблице 6.

Табл. 6

**Сравнительный анализ по привлеченным кредитам
и выплаченным процентам за 2015-2021 гг.**

Год	Привлеченные кредиты, тыс. руб.	Выплаченные проценты, тыс. руб.	Остаток непогашенных кредитов на 31 декабря, тыс. руб.
2015	17 410	1 370	
2016	57 153	3 098	
2017	59 500	3 752	
2018	20 000	867	14 960
2019	15 000	1 103	
2020	25 000	803	
2021	71 709	3 057	13 500
Итого:	265 772	14 050	

Формирование дебиторской задолженности управляющей компании происходит в результате нарушения сроков оплаты со стороны потребителей услуг, что прямо пропорционально влияет на рост кредиторской задолженности.

От поступлений платежей потребителей зависит поступление платежей подрядным и ресурсам снабжающим организациям за предоставленные услуги (работы).

Процент сбора в 2021 году от собственников помещений составил 99,98%.

Сведения по начислению и оплате жилищно-коммунальных услуг собственниками жилых помещений физических лиц за период 2016-2021 годы представлены в таблице 7.

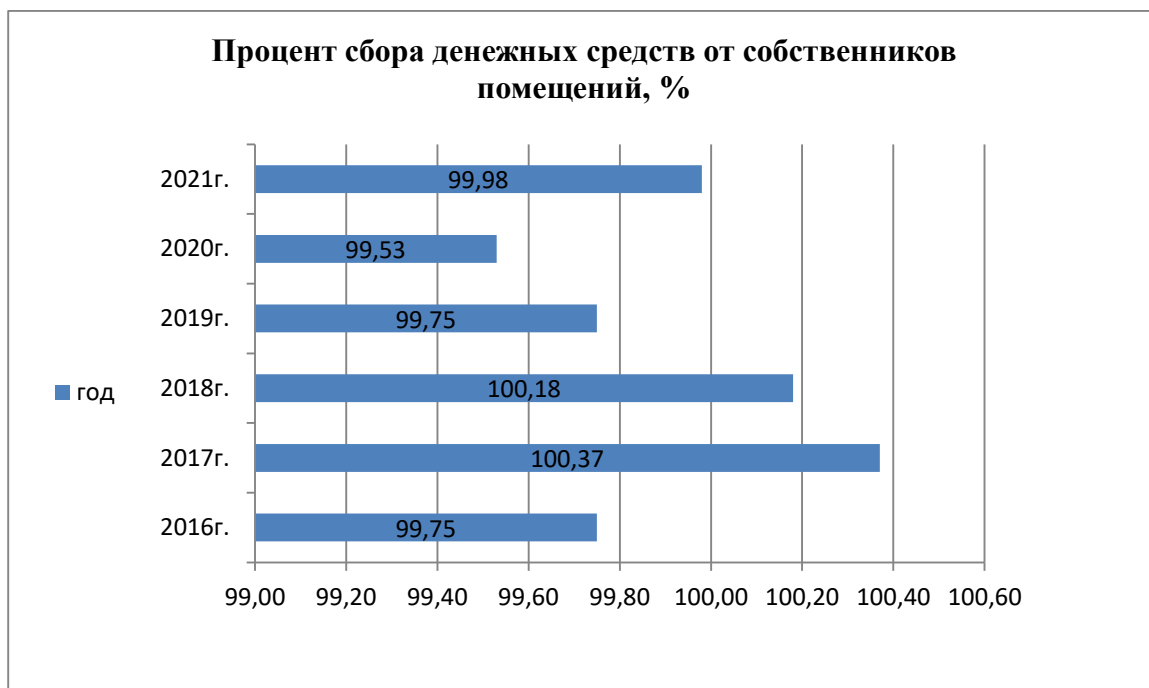
Табл. 7

**Сведения по начислению и оплате за жилищно-коммунальные услуги
собственниками жилых помещений физических лиц за 2016-2021гг.**

Год	Начислено, тыс. руб.	Оплачено, тыс. руб.	% оплаты от начисления	Просроченная задолженность, тыс. руб.	% оплаты с учетом дебиторской задолженности
2016	2 004 816	1 999 761	99,75	68 444	77,72
2017	2 262 566	2 270 962	100,37	60 048	78,92
2018	2 262 359	2 266 507	100,18	55 899	80,53
2019	2 293 002	2 287 222	99,75	71 640	76,82
2020	2 202 548	2 192 222	99,53	81 979	73,70
2021	2 566 023	2 565 401	99,98	82 601	75,78

План сбора денежных средств за жилищно-коммунальные услуги на каждый год управляющей компанией устанавливается в размере 100%, фактический процент сбора денежных средств от собственников помещений представлен на диаграмме.

Рис.4



Управляющая компания продолжает находить новые методы, чтобы сохранить и увеличить уровень сбора платежей, в 2020 году процент сбора от собственников помещений был чуть ниже и составлял 99,53% от начисления. Из диаграммы видно процент сбора за 2021 вырос на 4,5%.

Система работы с должниками управляющей компании представляет собой реализацию нескольких мероприятий:

- мониторинг задолженности,
- предупреждение и снижение задолженности в досудебном порядке,
- взыскание задолженности через суд.

На стадии предупреждения задолженности управляющей компанией реализуются мероприятия общего характера. Они направлены на устранение объективных причин возникновения задолженности, а не на конкретного собственника (нанимателя). Данные мероприятия применяются, когда задолженность еще не сформировалась.

Еще одной эффективной мерой предупреждения задолженности управляющей компании является повышение качества обслуживания собственников (нанимателей), в т. ч.

совершенствование системы оплаты ЖКУ. Для этого управляющая компания осуществляет следующие мероприятия:

- организует оперативный перерасчет за недопоставки или оказание услуг ненадлежащего качества;
- организует процедуру ограничения коммунальных услуг (электрической энергии), в 2020 и в 2021 гг. это было практически невозможно реализовать из-за эпидемиологической обстановки, но 397 должника были отключены;
- собеседование с должниками, (438 собеседования за 2021г.);
- оперативное предоставление разъяснений по начисленным суммам;
- регулярную и своевременную доставку единого платежного документа на оплату ЖКУ собственникам (нанимателям), ООО «УК ДЕЗ ВЖР» одна из управляющих компания города Сургута, которая доставляет единый платежный документ до 5 числа следующего месяца, т.к. самостоятельно производит печать единого платежного документа, производит рассылку электронных счетов-извещений;
- создание альтернативных систем оплаты;
- создание системы напоминаний.

Оповещение должников о задолженности осуществляется, как правило, посредством телефонные звонков или почтовых извещений. Обычно для должников, чья задолженность составляет менее трех месяцев, вполне достаточно напоминания, чтобы погасить задолженность.

Производится личный прием должников руководящим составом ООО «УК ДЕЗ ВЖР» для того, чтобы совместно с неплательщиком найти решение проблемы. Этот способ один из наиболее эффективных. На личном приеме обычно выясняются основные причины возникновения задолженности и предлагаются возможные варианты погашения. В ходе личной встречи должнику предоставляется максимум информации о получении субсидий, о преимуществах своевременной оплаты.

Погашение обязательств путем заключения сделок с потребителем - это компромиссный вариант, который избавляет обе стороны от обращения в суд. В данном направлении заключаются соглашения между управляющей организацией и должником, о том, что должник выполнит обязательство по погашению задолженности в определенный срок. В таком соглашении указывается период, за который задолженность должна быть погашена.

Взыскание задолженности в судебном порядке. В случае невыполнения собственниками обязанности по своевременной и полной оплате жилья и коммунальных услуг задолженность может быть взыскана в принудительном порядке. К судебному урегулированию спора стороны

обращаются в случае, если досудебное урегулирование не привело к положительному результату.

Основные принципы работы управляющей компании с должниками следующие:

Во-первых, построение единой политики управляющей компании: четких, спланированных и регламентированных действий по отношению к потребителям услуг в случае неоплаты поставленных ЖКУ, и информирование о ней потребителей;

Во-вторых, выстраивание взаимоотношений с потребителями на основе знаний о специфике обслуживаемого потребителя, на основе индивидуального подхода к каждому сегменту потребителей; профилактика задолженности и ее ликвидация на ранних стадиях, так как дальнейшая работа по взысканию долгов требует гораздо больших финансовых затрат, человеческих и временных ресурсов.

5. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. №491, содержание общего имущества включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление

деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;
- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.).

За отчетный период в качестве подрядчиков по содержанию жилищного фонда обслуживаемого ООО «УК ДЕЗ ВЖР» выступают организации со значительным стажем работы в жилищно-коммунальном хозяйстве, укомплектованные профессиональными кадрами, обеспеченные материально-технической базой.

Четкая работа подрядных организаций позволяет управляющей компании успешно осуществлять поставленные задачи, и выполнять взятые на себя обязательства. Структура подрядных организаций приведена ниже.

ООО "УК ДЕЗ ВЖР"					
Содержание общего имущества МКД, придомовой территории, мусоропроводов, элементов благоустройства	Содержание конструктивных элементов, проведение ремонтных работ элементов и объектов благоустройства	Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	Содержание электро и телекоммуникационного оборудования
ООО ЖЭУ-1	ООО РЭУ-1	ИП Мельницкий	ИП Епифанов	ООО РЭУ-1	ООО РЭУ-1
ООО ЖЭУ-2	ООО РЭУ-2	ИП Рыженко	ООО РЭУ-5	ООО РЭУ-2	ООО РЭУ-2
ООО ЖЭУ-3	ООО РЭУ-3	ООО ЖилКомСервис		ООО РЭУ-3	ООО РЭУ-3
ООО ЖЭУ-4	ООО РЭУ-4	ИП Жученко	Содержание и ремонт лифтов	ООО РЭУ-4	ООО РЭУ-4
ООО ЖЭУ-5	ООО ЖЭУ-5	ИП Иванов		ООО ЖЭУ-5	ООО РЭУ-5
ООО ЖЭУ-6	ООО ЭЖФ-2	ИП Ровенко	ООО ИЦ Техническая диагностика	ООО ЭЖФ-2	ООО РЭУ-5
ООО Квартал	ООО Квартал	ИП Манилов	ООО Лифтремонт	ООО Квартал	ООО НТВ+Сургут
ООО ЭЖФ-1	ИП Болдырев П.Г.	ИП Могорян	ООО Лифткомплекс		ООО Эфир-плюс
ИП Готишан	ИП Газиов Р.Р.	ИП Манилова	Содержание ОДУУ, ИТП, АУУ		
ИП Микаелян	ИП Курносова	ИП Власенко			
ООО Премиум	ООО БиоСЭС		ООО Микром-М		
ООО ПТК			НЭТ Бай НЭТ Холдинг		
ООО Экспресс			ООО УК Домовой		
			ООО Этис ИПФ		
			ООО РЭУ-5		

Доходы за счет размера платы за содержание помещений в многоквартирном доме в 2021г. составили 901 371,63 тыс. руб. это превышает уровень доходов 2020г. на 10,9%,

Рост уровня доходов обусловлен двумя причинами:

- изменение с 01.12.2020г. размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно постановлению Администрации города Сургута №141 от 15.01.2020 (в ред. постановления Администрации города N7024 от 07.10.2020). Увеличение составило около 3,5%, средний размер платы с 01.12.2020г. составил 36,30 руб. с кв. м.

-прием в управление 28 МКД (26 с 01.12.2020г., 2 в 2021г.).

Увеличение доходной части по этой статье привело и к росту экономии средств, которые направляются на текущий ремонт общего имущества. В 2021г. экономия составила 46 146,58 тыс. руб. (2020г. 10 562,25тыс. руб.).

Анализ по статье содержания общего имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК ДЕЗ ВЖР» за 2021г. представлен в таблице 8.

Табл.8

Анализ по статье содержания общего имущества МКД за 2021г. (тыс.руб.)

Наименование показателей	доходы	расходы	отклонение 2021 ("+" экономия)	отклонение 2020 ("+" экономия)	отклонение 2019 ("+" экономия)
Содержание общего имущества МКД , всего	901 371,63	855 225,05	46 146,58	10 562,25	18 678,90
Аварийно-диспетчерское обслуживание	32 992,15	35 032,70	-2 040,55	-4 482,21	-8 673,29
Вывоз и утилизация ТБО (КГМ)			0,00	0,00	6 582,98
Механизированная уборка придомовой территории	41 599,93	41 506,90	93,03	5 831,14	6 658,97
Организация мест накопления и передача отработанных ртутьсодержащих ламп	4 893,77	2 719,04	2 174,73	1 938,78	1 909,17
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	2 879,73	2 565,26	314,47	-879,55	-941,40
Санитарное содержание помещений, придомовой территории, мусоропровода	342 375,40	295 669,27	46 706,13	42 041,11	58 181,39
Содержание элементов и объектов благоустройства	11 274,08	8 818,12	2 455,96	2 871,05	2 769,58
Содержание и ремонт лифтов	83 199,85	51 045,05	32 154,80	27 584,05	25 769,18
Содержание ИТП, ОПУ, АУУ	43 132,35	36 740,27	6 392,08	92,56	4 611,56
Содержание конструктивных элементов МКД	122 319,63	90 863,19	31 456,44	22 429,11	21 397,25
Содержание систем внутридомового газового оборудования	167,81	240,42	-72,61	-88,23	-44,87
Содержание систем инженерно-технического обеспечения	104 135,85	113 929,17	-9 793,32	-12 617,03	-11 653,21
Содержание электро- и телекоммуникационного оборудования	20 328,29	32 608,54	-12 280,25	-20 171,91	-19 684,06
Содержание паспортной службы	12 276,72	14 121,79	-1 845,07	-3 481,67	-5 728,69
Осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию	21 045,80	20 442,23	603,57	960,29	-5 266,82
Осуществление деятельности по управлению	58 750,26	108 923,10	-50 172,84	-51 465,26	-57 208,83

На основании принятых решений собственников помещений в МКД, управляющая компания выполняет дополнительные работы (услуги). Анализ по статье прочее содержание общего имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК ДЕЗ ВЖР» за 2021г. представлен в табл. 9.

Табл.9

**Анализ по статье прочее содержание общего имущества МКД
за 2021г.(тыс.руб.)**

Наименование показателей	доходы	расходы	отклонение 2021 ("+" экономия)
1	2	3	4
Прочее содержание общего имущества МКД, всего	8 333,54	5 793,65	2 539,89
Системы ограничения доступа	1 818,05	1 722,06	95,99
Обеспечение приема ТВ сигнала (СКПТ)	5 678,29	3 267,84	2 410,45
Охрано-сторожевая услуга	837,20	803,75	33,45

В соответствии с Жилищным кодексом РФ ООО «УК ДЕЗ ВЖР» предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений в МКД.

За 2021 год управляющей компанией закуплено коммунальных услуг (ресурсов) от ресурс снабжающих организаций больше, чем в 2020 и 2019г. (по сравнению с 2020г. на 250 115,03 тыс. руб.) в связи с увеличением с 01.12.2020 количества многоквартирных домов в управлении на 26 , соответственно и доходная часть тоже увеличилась. Сравнительный анализ по коммунальным ресурсам представлен в таблице 10.

Табл.10

Анализ по статье коммунальные ресурсы за 2021г. (тыс.руб.)

Наименование показателей	доходы	расходы	отклонение 2021 ("+" экономия)	отклонение 2020 ("+" экономия)	отклонение 2019 ("+" экономия)
1	2	3	4	5	6
Коммунальные ресурсы, всего	1 718 440,73	1 635 865,32	82 575,41	51 050,71	43 042,02
Водоотведение	233 476,54	233 731,44	-254,90	-6 308,02	-9 934,16
Газоснабжение	203,47	42,78	160,69	152,88	155,50
Горячая вода	296 875,77	278 421,97	18 453,80	1 382,43	-1 630,45
Отопление	781 351,20	781 435,94	-84,74	-71,58	283,10
Холодная вода	141 042,55	142 145,70	-1 103,15	-3 775,89	-6 145,53
Электроснабжение	221 294,18	200 087,49	21 206,69	17 524,52	23 450,20
Коммунальные ресурсы на сод.общего имущества, всего	44 197,02	0,00	44 197,02	42 146,36	36 863,35
Водоотведение	12 717,59		12 717,59		
Горячая вода	7 545,47		7 545,47		
Холодная вода	3 470,30		3 470,30		

Оснащение общедомовыми приборами учета капитальных многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО УК ДЕЗ ВЖР, 100%, в соответствии с ФЗ № 261 от 23.11.2009г «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности», что позволяет производить расчеты с энергоснабжающими организациями за фактически потребленные коммунальные ресурсы, выявлять объекты со сверхнормативным расходом энергоресурсов и выполнить на них первоочередные работы по энергосбережению.

Ежегодно выполняются работы по проверке, модернизации общедомовых приборов учета, монтаж и подключение приборов учета к программе «Телескоп+» (таблица 11).

Сравнительный анализ по содержанию ОДУУ за 2018-2021г.

Наименование работ	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.
Поверка ОДУУ	2 203,82	961,05	4 264,40	1 558,40
Ремонтно-восстановительные работы	2 768,48	3 091,32	920,81	818,29
Монтаж и подключение ОДПУ электрической энергии к Телескоп+	1 783,15	761,48	1 707,60	1 505,20
Вторичное подключение ОДПУ тепловодоснабжения		316,73		583,05

В 2021 году 100% ОДПУ электрической энергии подключены к программе «Телескоп+». Завершающий этап подключения произведен 2021г по территориальным участкам ЭЖФ и Квартал.

Для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, предотвращения ухудшения технического состояния многоквартирных домов, а в перспективе и его улучшения управляющей компанией выполняется текущий ремонт.

Текущий ремонт общего имущества выполняется за счет нескольких источников это:

- за счет экономии по статье содержание общего имущества МКД;
- за счет средств размера платы;
- за счет средств собственников помещений в МКД (программа 50*50);
- за счет средств от пользования частью общего имущества МКД;
- за счет экономии по коммунальным услугам (ресурсам).

При голосовании об утверждении размера плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме стали применять новую методику расчета размера платы, которая рекомендована и разработана Центром муниципальной экономики и права (программа МКД-расчет).

По рекомендациям этого центра в структуре плату выделяются отдельно работы по восстановительному (текущему) ремонту. Это все многоквартирные дома, принятые от ООО РЭУ № 6 (26 МКД), Энтузиастов д. 67, Генерала Иванова д. 7, Быстринская,6, Маяковского 20/1, Генерала Иванова,3.

Сумма доходов за 2021г. составила 6061,2тыс. руб. (4,00 руб. за кв. м. в месяц).

С 2008г. управляющей компанией реализуется программа 50*50, где собственники производят оплату ремонта подъездов в 50% размере, с рассрочкой платежа от 12 до 18 месяцев, а оплату остальных 50% управляющая компания производит за счет собственных средств (прочие доходы), но с каждым годом объем ремонтируемых мест общего пользования (подъездов, блоков) по этой программе уменьшается, в 2018г. 6 886,12 тыс. руб., в 2019г. 4 924,93 тыс. руб., 2020г. 2 293,92 тыс. руб., 2021г. 2 400,92 тыс. руб.

Еще один источник – это средства от использования части общего имущества. В соответствии с решениями собственников помещений в МКД, управляющая компания заключает договора на пользование частью общего имущества МКД и 70% от суммы заключенных договор направляется на текущий ремонт общего имущества, на основании протоколов Совета МКД.

Сумма доходов с 2018 по 2021 годы значительно не меняется и составляет в пределах 40 000 тыс. руб., 70% от которой направляется на текущий ремонт 29 344,53 тыс. руб. Работы выполняемые за счет этого источника в 2021г. было выполнено работ на 19 344,9 тыс. руб., в 2020г. на 13 708,61 тыс. руб.

Информация по средствам от использования части общего имущества в многоквартирном доме представлена в таблице 12.

Табл. 12

Информация по средствам от использования части общего имущества в многоквартирном доме (тыс. руб.).

Год	Остаток средств на начало года	Доходы полученные за год	Расходы по протоколам Совета МКД за год	Остаток средств на конец года
2 020	50 267,34	29 424,25	13 708,61	65 982,98
2 021	65 982,98	30 225,57	19 344,90	76 863,65

В 2021г. управляющей компанией за счет этих источников выполнен ремонт общего имущества МКД сумму 188 152, 73 тыс. руб., что больше на 72 896,7 тыс.руб. чем в прошлом году. Сравнительный анализ выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД по источникам финансирования за 2017-2021 годы представлен в таблице 13.

Табл. 13

**Сравнительный анализ выполненных работ по текущему ремонту общего имущества
по источникам финансирования за 2017-2021г (тыс. руб.).**

Наименование источника	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.
1. За счет размера платы за содержание помещений в МКД и энергосбережения	159 938,52	131 836,02	107 750,95	97 478,83	166 406,91
2. За счет средств собственников	9 055,51	5 753,49	2 743,24	4 068,60	2 400,92
3. За счет средств от использования общего имущества	15 143,90	20 825,50	16 093,21	13 708,61	19 344,90
ВСЕГО	184 137,93	158 415,01	126 587,40	115 256,03	188 152,73
%		-13,97	-20,09	-8,95	63,25

Сравнительный анализ выполненных работ по текущему ремонту в разрезе вида общего имущества МКД за 2017 - 2021 годы представлен в таблице 14.

Табл. 14

Сравнительный анализ выполненных работ по текущему ремонту в разрезе видов работ МКД за 2017 -2021г.

Виды работ	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.
1. Общестроительные работы	147 762,74	105 287,83	98 546,47	100 022,20	155 255,84
2. Сантехнические работы	18 661,40	28 620,58	8 160,30	6 508,93	13 645,96
3. Электромонтажные работы	14 488,26	20 720,45	17 687,84	6 968,18	13 391,15
4. Прочие работы	3 225,53	3 786,15	2 192,79	1 756,72	5 859,78
ВСЕГО	184 137,93	158 415,01	126 587,40	115 256,03	188 152,73
%		-13,97	-20,09	-8,95	63,25

Сравнительный анализ по видам общестроительных работ за 2017-2021г. представлен в таблице 15.

Табл.15

**Сравнительный анализ
по видам общестроительных работ 2017-2021г. (тыс. руб.)**

№ п/п	Наименование работ	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.
1	благоустройство придомовой территории	20 447,71	16 823,66	6 387,43	9 306,24	18 089,87
2	замена дверных блоков	7 397,07	7 220,26	6 867,26	3 462,15	3 417,86
3	замена оконных блоков	4 455,47	10 117,20	4 319,92	944,76	3 628,17
4	замена (ремонт) плиты парапетной	3 158,03	6 213,28		337,78	35,00
5	замена клапана мусороприемного, шибера	210,57	1 916,24	1 145,41	339,81	455,00
6	отсыпка подвалов песком				1 420,00	3 699,90
7	прочий ремонт МОП	7 421,92	4 323,34	3 128,80	1 850,71	8 020,04
8	ремонт кровли	25 330,26	9 784,27	6 996,05	3 058,30	1 110,86
9	ремонт (утепление) фасада	9 899,85	9 719,26	5 728,88	5 454,11	8 883,40
10	ремонт (утепление) арки	1 754,63	2 123,10	89,63		
11	ремонт мусорокамер	432,36	173,87	875,45		27,62
12	ремонт козырька надподъездного	1 778,90	519,51	1 310,47	1 078,88	759,00
13	ремонт козырька балконного	5 104,70	1 753,72	2 552,79	1 749,80	1 973,89
14	ремонт ограждающих конструкций			1 412,88	124,78	142,00
15	ремонт ВРУ	332,57	1 394,80	651,55	204,01	741,07
16	ремонт крылец	1 319,70	4 578,50	1 845,61	795,01	140,00
17	ремонт отмоски	3 250,25	691,14	1 540,11	838,36	489,00
18	ремонт подъездов	30 294,72	38 165,95	35 597,11	53 059,38	78 479,60
19	утепление (ремонт) шахты вентиляционной	1 657,81	625,63	1 297,10	392,92	2 217,57
20	установка решетки жалюзийной	2 196,27	2 999,54	675,93	1 385,08	4 384,90
21	утепление (гермитизация) стыков	21 319,95	9 196,55	16 124,09	13 204,06	18 561,09
22	усиление пилонов				1 016,07	
ВСЕГО		147 762,74	105 287,83	98 546,47	100 022,20	155 255,84
отклонение, %			-28,75	-6,40	1,50	55,22

В 2021 году управляющей компанией выполнен косметический и капитальный ремонт 166 подъезда (в 2020-168 шт). Средства на ремонт подъездов составили 78 479,6 тыс. руб., что на 47 % больше чем в 2020г.

В части работ по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирных домов ведутся работы по ремонту внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК ДЕЗ ВЖР» за 2021г освоено денежных средств в 2 раза больше чем в 2020г.

6. РАБОТЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Управляющая компания продолжает выполнять работы по благоустройству дворовых территорий многоквартирных домов за счет средств бюджета г. Сургута и бюджета ХМАО-Югры с со финансированием заинтересованных лиц (собственников), в соответствии с постановлением Администрации города Сургута от 29.12.2017 №11725 «Об утверждении муниципальной программы «Формирование комфортной городской среды на 2018-2030 годы».

В соответствии с постановлением Администрации города Сургута от 07.10.2015 №7065 «О порядке предоставления субсидии на финансовое обеспечение (возмещение) затрат по благоустройству дворовых территорий многоквартирных домов» заключены соглашения о предоставлении субсидии на финансовое обеспечение (возмещение) и затрат по благоустройству 12 дворовых территорий МКД №10 от 12.05.2021 на сумму 39 975,268 тыс.руб (6 придомовых территорий), №19 от 04.06.2021 на сумму 34 154,348 тыс. руб.(6 придомовых территорий). Общая сумма освоенных бюджетных средств в 2021 году составила 74 129,616 тыс.руб (в 2020г. освоено бюджетных средств в сумме 11 648,036 тыс. руб., 3 дворовых территории МКД).

Доля заинтересованных лиц в процентном соотношении за 2017-2020 годы представлена в таблице 16.

Доля заинтересованных лиц в процентном соотношении за 2017-2021 годы

№ п/п	Адрес	Доля заинтересованных лиц, %				
		2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.
1	ул. Республики, 74	10%				
2	ул. Республики, 72	15%				
3	пр. Пролетарский, 8/1	15%				
4	пр. Пролетарский, 8/2	15%				
5	ул. Энергетиков, 53	15%				
6	ул. Энергетиков, 55	20%				
7	ул. Майская, 1		10% от дополнительного перечня работ по благоустройству			
8	ул. Майская, 3					
9	ул. Майская, 5					
10	ул. Майская, 7					
11	ул. Гагарина, 10			20% от минимального и дополнительного перечня работ		
12	ул. Геологическая, 22/1				20% от минимального и дополнительного перечня работ	
13	ул. Геологическая, 24					
14	пр. Пролетарский, 12					
15	пр. Ленина, 65					20% от минимального и дополнительного перечня работ
16	пр. Ленина, 59					
17	ул. Энергетиков, д. 31					
18	ул. Энергетиков, д. 33					
19	пр. Комсомольский, 36					
21	ул. Быстринская, 22					
22	ул. Быстринская, 22/1					
23	ул. Геологическая, 15					
24	ул. Генерала Иванова, 7					
25	пр. Пролетарский, 7/1					10% от минимального и дополнительного перечня работ
26	ул. Югорская, 1/1					
27	ул. Геологическая, 19					10% от минимального и 20% от дополнительного перечня работ

В таблице 17 представлена информация о финансировании работ по благоустройству дворовых территорий в 2021г.

Табл. 17

**Информация о финансировании работ
по благоустройству дворовых территорий в 2021г.**

№ п/п	Объект (адрес)	Объем работ, кв. м.	Стоимость работ, руб.	Сумма субсидии, руб.	Средства собственник ов руб.	Средства от использова ния ОИ МКД, руб.	Средства УК, руб.
1	пр. Ленина, 65	1 213,19	4 091 746,70	3 321 949,47	769 797,23		
2	пр. Ленина, 59	777,50	1 449 216,75	1 092 760,10		356 456,65	
3	ул. Энергетиков, д. 31	2 456,63	9 478 744,67	7 264 843,12	2 213 901,55		
4	ул. Энергетиков, д. 33	2 257,13	8 097 700,41	6 391 826,68	1 703 293,57		2 580,16
5	пр. Комсомольский, 36	2 927,77	8 683 114,22	6 991 710,06		1 691 404,16	
6	ул. Быстринская, 22 ,22/1	265,50	3 217 171,94	1 987 571,61	305 296,46	914 303,87	10 000,00
7	ул. Геологическая, 15	453,73	4 562 449,21	3 239 501,82		1 271 778,43	51 168,96
8	ул. Генерала Иванова, 7	4 364,81	16 485 522,48	11 834 015,90	4 643 406,58		8 100,00
9	пр. Пролетарский, 7/1	4 575,20	17 398 044,00	14 912 178,56	2 485 865,44		
10	ул. Югорская, 1/1	2 943,78	10 941 298,37	8 653 645,18	2 216 733,12		70 920,07
11	ул. Геологическая, 19	2 079,47	11 178 102,75	8 439 613,49	2 733 489,26		5 000,00
ИТОГО:		24 314,71	95 583 111,50	74 129 615,99	17 071 783,21	4 233 943,11	147 769,19

За счет средств управляющей компании разрабатываются схемы благоустройства, на которые в дальнейшем не выделяются средства бюджета.

Фактическая стоимость работ по благоустройству придомовых территорий, в связи со значительным ростом цен на материалы с начала 2021г, превысила на 6 281,8 тыс. нормативную стоимость работ, утвержденную Постановлением Администрации города Сургута от 29.12.2017г. №11725 (в редакции от 03.02.2020).

Благоустройство придомовой территории ул. Энергетиков,33

ДО



ПОСЛЕ



Благоустройство придомовой территории ул. Быстринская 22,22/1
ДО



ПОСЛЕ



Сравнительный анализ финансирования работ по благоустройству дворовых территорий за 2017-2021г. представлен в таблице 18.

Табл. 18

**Сравнительный анализ финансирования работ
по благоустройству дворовых территорий за 2017-2021г.**

№ п/п	Источник финансирования	год				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Количество объектов, дом	6,00	4,00	1,00	3,00	12,00
2	Объем работ, кв. м.	30 200,42	11 802,01	1 948,10	4 304,28	24 314,71
3	Стоимость работ, тыс.руб.	80 479,26	23 108,67	5 265,11	14 418,97	95 583,11
4	Сумма субсидии, тыс.руб.	68 532,97	21 949,95	4 250,43	11 648,04	74 129,62
5	Средства собственников тыс.руб.	10 744,87	1 096,41	507,58	2 268,43	17 071,78
6	Средства от использования ОИ МКД, тыс.руб.				458,71	4 233,94
7	Средства УК, тыс.руб.	1 306,77	62,32	507,10	43,80	147,77

7. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Управляющей компанией производится капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах за счет двух источников:

- средства Югорского фонда;
- средства специального счета.

Так же как и в 2019 году управляющая компания приняла участие в электронном аукционе и по результатам аукциона заключен договор подряда №19-ПД/СП от 24.01.2020г. на сумму 59 099,839 тыс. руб. на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества трех МКД, сроком до 01.10.2022г.:

- пр. Взлетный, 5/1;
- ул. Просвещения, 39;
- ул. Просвещения, 27.

Выполнение работ по договору состоит из нескольких этапов:

- выполнение работ по разработке проектной документации;
- работ по капитальному ремонту общего имущества.

В 2021г. выполнены работы по капитальному ремонту общего имущества (информация по выполнению работ представлена в таблице 19).

Табл.19

Информация о выполненных работах за счет средств Югорского фонда в 2020-2021г.

№ п/п	Адрес	Виды работ				Всего выполненно работ
		Разработка проектной документации	Ремонт крыши	Ремонт подвального помещения	Ремонт фасада	
2020 год						
1	пр. Взлетный, 5/1	226 350,65	4 471 513,20			4 697 863,85
2	ул. Просвещения, 27	426 003,75	8 686 766,40	1 937 632,80		11 050 402,95
3	ул. Просвещения, 39	378 344,27	8 633 847,60			9 012 191,87
ИТОГО:		1 030 698,67	21 792 127,20	1 937 632,80	0,00	24 760 458,67
2021 год						
1	ул. Просвещения, 27				11 740 510,40	11 740 510,40
2	ул. Просвещения, 39				11 331 687,00	11 331 687,00
ИТОГО:		0,00	0,00	0,00	23 072 197,40	23 072 197,40

На основании решений собственников о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Югорского оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которых является ООО «УК ДЕЗ ВЖР» по состоянию на 31.12.2021 г. открыто 75 специальных счетов (информация представлена в таблице 20).

Из открытых 75 специальных счетов на 31.12.2021г. вступили в силу 72 счета.

Табл. 20

Информация об открытых специальных счетах

Территориальный участок	Год								Всего
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
ЖЭУ-1	3	7	5	4	4	6	6	1	36
ЖЭУ-2			2	5	1	3	1	1	13
ЖЭУ-3	1			2	1	-1			3
ЖЭУ-4			2	7		4	1	1	15
ЖЭУ-5					1				1
ЭЖФ	1		1	3	1		1		7
ИТОГО:	5	7	10	21	8	12	9	3	75

В 2021г. за счет средств специального счета выполнено работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на общую сумму 99 139,6 тыс. руб. (+20% к 2020 г., в 2020г. выполнено на 82 276,05 тыс. руб.), информация по видам работ в разрезе МКД представлена в таблице 21.


Табл.21

**Информация о выполненных работах
за счет средств специального счета в 2021г. (тыс.руб.)**

№ п/п	Адрес	Вид ремонта/сумма (тыс.руб.)				Всего выполненно работ
		Ремонт крыши	Ремонт фасада	Ремонт (замена) лифтового оборудования	Ремонт (замена) внутридомовой инженерной системы	
1	ул. Быстринская, 8	4 298,07				4 298,07
2	ул. Быстринская, 18	5 812,58				5 812,58
3	ул. Быстринская, 22	1 484,93				1 484,93
4	ул. Геологическая, 13/1	1 512,74				1 512,74
5	ул. Геологическая, 15	4 748,18				4 748,18
6	ул. Геологическая, 18	3 010,92				3 010,92
7	ул. Геологическая, 22	3 845,79				3 845,79
8	пр. Комсомольский, 44/1	7 402,37				7 402,37
9	ул. Мелик-Карамова, 43	4 877,21				4 877,21
11	ул. Университетская, 3	24,00				24,00
12	ул. 30 лет Победы, 37/1		1 591,80			1 591,80
13	ул. 30 лет Победы, 37/2		6 840,95			6 840,95
14	ул. 30 лет Победы, 37/4		2 806,93			2 806,93
15	ул. Быстринская, 20/1		5 918,73			5 918,73
16	ул. Быстринская, 20/3		2 779,18			2 779,18
17	ул. Быстринская, 22		6 356,04			6 356,04
18	ул. Быстринская, 24/2		108,38			108,38
19	пр. Взлетный, 2		1 883,30			1 883,30
20	пр. Взлетный, 4/1		1 871,37			1 871,37
21	ул. Геологическая, 19		1 462,79			1 462,79
22	ул. Гагарина, 6		3 333,33			3 333,33
23	ул. Маяковского, 27		90,00			90,00
24	ул. Мелик-Карамова, 39		314,00			314,00
25	ул. Мелик-Карамова, 47		174,00			174,00
26	ул. Мелик-Карамова, 78		4 154,80			4 154,80
27	ул. Мунарева, 2		2 223,13			2 223,13
28	Пролетарский пр-т, 1		4 579,93			4 579,93
29	Пролетарский пр-т, 5		7 835,48			7 835,48
30	Пролетарский, пр-т 7/1		1 751,50			1 751,50
31	Пролетарский, пр-т 8/2		231,15			231,15
32	Югорская 38/1		68,00			68,00
33	пр. Пролетарский, 3/1			2 508,50		2 508,50
34	ул. Федорова, 65			2 423,32		2 423,32
35	ул. Мелик-Карамова, 24				816,14	816,14
ИТОГО:		37 016,79	56 374,79	4 931,82	816,14	99 139,60

Главной задачей ООО УК «ДЕЗ ВЖР» является обеспечение комфортного и безопасного проживания населения. Проводя ряд мероприятий по программам благоустройства придомовых территорий, капитального ремонта общего имущества возможно не только улучшить

качественные характеристики дома, придомовой территории, комфортность проживания, но и значительное сократить издержки по содержанию и ремонту зданий, увеличить межремонтные сроки, сэкономить коммунальные ресурсы.

Начальник планово-экономического отдела  Ю.И.Андреева