

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОТСЖ»**

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим
собранием учредителей
Протокол № 1
от «22» марта 2018 г.
Председатель Собрания
Рубель Валентина Николаевна

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОТСЖ»
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАБОТЫ ЗА 2017ГОД

Директор



Попельш Н.В.

Главный бухгалтер



Паюсова Т.Д.

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие сведения.....	3
II. Отчет по кадрам.....	3
III. Отчет о выполнении договоров управления за 2017 год.....	3
IV. План работ на 2018 год.....	6
V. Обзор изменений в отрасли ЖКХ.....	6
VI. Обзор судебной практики за 2017 год.....	8
VII. Анализ доходов и расходов за 2017 год.....	9
Сведения о дебиторской задолженности.....	10
Сведения о кредиторской задолженности.....	10
VIII. Выводы.....	10
Приложение № 1.....	11

I. Общие сведения.

Общество с ограниченной ответственностью «ОТСЖ» (далее - Общество) учреждено в соответствии с протоколом № 1 от 26.04.2016 г. «Об учреждении Общества с ограниченной ответственностью «ОТСЖ».

Основной целью деятельности Общества являются достижение максимальной экономической эффективности и прибыльности обеспечения потребностей юридических и физических лиц в услугах (работах) производимых Обществом. Для достижения цели Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- Управление эксплуатацией жилого фонда;

Основными видами услуг Общества являются:

- Оказание услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирных домов.

Уставный капитал Общества составляет 14000 рублей. По состоянию на 2017 г. участниками Общества являются:

Наименование участника	Размер вклада	% уставного капитала
Рубель Валентина Николаевна	1960	14
Иткина Ирина Израиловна	1960	14
Балалаев Иван Васильевич	1960	14
Паюсова Татьяна Дмитриевна	1960	14
Рассказова Людмила Николаевна	1960	14
Федин Юрий Иванович	1960	14
Попелыш Надежда Владимировна	2240	16
Итого	14000	100

II. Отчет по кадрам.

Штатная численность Общества по состоянию на 2016 год составила 18 человек, из них:

Рабочие: Дворник-4 человека;

Слесарь – сантехник – 5 человек;

Штукатур- маляр- 1 человек;

Электромонтер- 1 человек;

Электросварщик -1 человек;

Специалист по проверке вентканалов и газоходов – 1 человек.

ИТР: Директор – 1 человек;

Главный бухгалтер – 1 человек;

Бухгалтер- 1 человек;

Главный инженер – 1 человек;

Оператор ПК – 1 человек

Фонд заработной платы сложился в размере 4731107 рублей.

Общество ведёт в отношении своих работников чётко выраженную социально направленную политику.

В таблице представлен отчёт об исполнении Обществом коллективного договора в 2017 году.

Отчёт об исполнении Обществом коллективного договора в 2017 году (руб.)

Наименование	Факт
Медосмотры работников	696
Доплаты за тяжёлые и вредные условия труда	45922
Обучение, переподготовка и пов.квалиф.	9400
Компенсация за проезд	5838
Аптечка, СИЗ, климатконтроль	26426
Проведение СОУТ	7236
Обучение по охране труда	2400
ИТОГО	97918

III. Отчет о выполнении договоров управления за 2017 год.

В 2017 г. Общество справилось с выполнением договора управления МКД. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме № 491 от 13.08.2006 года исполняются в полном объеме.

Во всех домах, которые обслуживает ООО «ОТСЖ» проводилась:

- Санитарная обрезка деревьев (кроме домов № 10, 16, 3 в 13 м-не);
- Установка досок для объявлений и информации;
- Ревизия запорной арматуры с частичной заменой кранов, задвижек, грязевиков;
- Опресовка и промывка системы отопления в целях подготовки к отопительному сезону;
- Работы по очистке кровли от наледи и сосулек;
- Уборка мест общего пользования;
- Очистка придомовой территории от снега и наледи;
- Дезинфекция подвалов.

Отдельно по домам были проведены следующие работы:

12 микрорайон, д. № 6: Частично отремонтировали кровлю (мастикой); отремонтировали ливневую канализацию; оградили клумбы возле дома; отремонтировали и покрасили лавочки; частично оштукатурили и полностью окрасили цоколь; окрасили детскую площадку, техническое обслуживание ВДГО.

12 микрорайон, д. № 7: Частично отремонтировали кровлю (мастикой); отремонтировали и покрасили лавочки; оштукатурили и окрасили цоколь; окрасили детскую площадку; заменили освещение в подвале на светодиодное; отремонтировали фановую вентиляцию на двух стояках, техническое обслуживание ВДГО.

13 микрорайон, д. № 2: Отремонтировали входы в подъезды (ступени); сделали косметический ремонт восьми подъездов; окрасили газовую трубу; частично отремонтировали кровлю; частично отремонтировали ливневую канализацию.

13 микрорайон, д. № 3: Отремонтировали 2/3 части кровли в один слой; отремонтировали ливневую канализацию во втором подъезде, а также в подвале и на тех этаже, техническое обслуживание ВДГО .

13 микрорайон, д. № 5: Капитально отремонтировали крышу над пристройкой (первый подъезд); капитально отремонтировали козырьки над шестью подъездами; окрасили цоколь и входы в подъезды; переделали теплотрассу в двух подвалах; произвели частичный ремонт межпанельных швов.

13 микрорайон, д. № 6: Произвели частичный ремонт кровли; окрасили цоколь, входы в подъезды, детскую площадку; убрали 20 куб. мусора возле шестого подъезда.

13 микрорайон, д. № 7: Заменяли магистральную трубу ГВС в подвале; окрасили цоколь, лавочки, входы в подъезды; заменили освещение в подвале на светодиодное; смонтировали уличное светодиодное освещение, техническое обслуживание ВДГО.

13 микрорайон, д. № 8: Окрасили цоколь и входы в подъезды; произвели частичную гидроизоляцию межпанельных швов; отремонтировали и окрасили лавочки, детскую площадку, газовую трубу; поставили ограждения за домом и оградили люки теплотрассы техническое обслуживание ВДГО.

13 микрорайон, д. № 10: Установили пластиковые окна в подъездах; произвели косметический ремонт подъездов; отремонтировали два выхода на крышу (железные двери), техническое обслуживание ВДГО.

13 микрорайон, д. № 16: Частично отремонтировали вентканалы (козырьки); отремонтировали счетчик ОДПУ на тепло; отремонтировали межпанельные швы; покрасили лавочки и газовую трубу.

13 микрорайон, д. № 19: Частично переделана ливневая канализация; произвели частичный ремонт кровли (мастика); отремонтировали и покрасили лавочки; произвели работу по остановке эрозии грунта под домом (в районе первого подъезда); покрасили газовую трубу, техническое обслуживание ВДГО .

ул. Гусева, д. № 3: сделали ограждение колодцев возле дома; отремонтировали два козырька на вентканалах; прочистили вентиляцию во всем доме; сделали частичный косметический ремонт в 2-х подъездах; отремонтировали лавочки и поставили одну новую; покрасили газовую трубу; отремонтировали ливневую канализацию; покрасили детскую площадку и лавочки, техническое обслуживание ВДГО .

ул. Ленина, д. № 107: Очистили подвал от мусора; произвели теплоизоляцию труб отопления; установили поручень для инвалида, техническое обслуживание ВДГО.

ул. Циолковского, д. № 17: Проведен капитальный ремонт швов; покрасили газовую трубу; отремонтировали выходы на крышу (железные двери); произвели частичный ремонт кровли, техническое обслуживание ВДГО.

В этом году продолжили замену счетчиков электроэнергии с целью уменьшения выпадающих расходов в домах и работали по заявкам собственников и жителей нашего жилищного фонда.

IV. План работ на 2018 год.

Во всех домах, которые обслуживает ООО «ОТСЖ» планируется:

- Ревизия запорной арматуры с частичной заменой кранов, задвижек, грязевиков;
- Опресовка и промывка системы отопления в целях подготовки к отопительному сезону;
- Работы по очистке кровли от наледи и сосулек;
- Уборка мест общего пользования;
- Очистка придомовых территорий от снега и наледи;
- Дезинфекция подвалов.

Отдельно по домам запланированы следующие работы:

12 микрорайон, д. № 6: Поменять светильники в подвале на светодиодные; установить уличное освещение.

12 микрорайон, д. № 7: Отремонтировать ступени возле подъездов; монтировать уличное освещение, утеплить торец дома.

13 микрорайон, д. № 2: монтировать уличное освещение; отремонтировать два подъезда (косметический ремонт); поверить ОДПУ по теплу; заменить лампы в подвале на светодиодные.

13 микрорайон, д. № 3: Отремонтировать остальную часть кровли; отремонтировать ливневую канализацию; произвести санитарную обрезку деревьев, провести диагностику межпанельных швов.

13 микрорайон, д. № 5: Отремонтировать межпанельные швы; установить уличное освещение.

13 микрорайон, д. № 6: Отремонтировать межпанельные швы; установить уличный свет.

13 микрорайон, д. № 7: Отремонтировать межпанельные швы.

13 микрорайон, д. № 8: Отремонтировать межпанельные швы; монтировать уличный свет; заменить лампы в подвалах на светодиодные.

13 микрорайон, д. № 10: Поверить ОДПУ на тепло; установить ограждение клумб; переделать ливневую канализацию в подвале.

13 микрорайон, д. № 16: Отремонтировать и покрасить цоколь и входы в подъезды; покрасить детскую площадку; монтировать уличное освещение; произвести санитарную обрезку деревьев.

13 микрорайон, д. № 19: Монтировать уличное освещение; поверить ОДПУ на отопление; отремонтировать цоколь; отремонтировать междомовой стыковочный шов.

ул. Гусева, д. № 3: Произвести ремонт дороги на придомовой территории; заменить лампы в подвале на светодиодные; установить ограждение клумб.

ул. Ленина, д. № 107: Отремонтировать козырьки над подъездами; заменить лампы на светодиодные в подвале; отремонтировать и покрасить цоколь; покрасить газовую трубу; переделать ливневую канализацию в подвале и во 2 подъезде на техэтаже; монтировать уличный свет; отремонтировать крепления на газовой трубе.

ул. Циолковского, д. № 17: Установить украденную ливневую канализацию.

V. Обзор изменений в отрасли ЖКХ.

Федеральный закон от 28.12.2017 № 437-ФЗ внёс поправки в ч. 2.2 ст. 155 ЖК РФ, отменил норму о том, что при неразмещении платёжного документа в ГИС ЖКХ собственник может не оплачивать квитанцию. Управляющие организации боялись штрафов за ГИС ЖКХ с 1 января 2018 года. Особенно штрафа за нарушение лицензионных требований по ч. 2 ст. 14.3 КоАП РФ.

Хорошая новость – законодатели передумали, и неразмещение сведений или неразмещение достоверной информации в системе теперь не влечёт штрафа за нарушение лицензионных требований. Несмотря на отмену штрафов, размещение информации в ГИС ЖКХ – лицензионное требование для управляющих организаций с 1 января 2018 года (Федеральный закон от 28.12.2016 №469-ФЗ).

Исключение составляют города федерального значения – Москва, Санкт-Петербург, Севастополь. Для них заполнение ГИС ЖКХ станет лицензионным требованием с 1 июля 2019 года. Штрафы по ст. 13.19.2 КоАП РФ уменьшились. Теперь за за неразмещение или неправильное размещение информации в ГИС ЖКХ управляющая организация может получить штраф от 5 000 до 10 000 рублей.

Неполадки в работе ГИС ЖКХ не останутся безнаказанными. Теперь предусмотрена административная ответственность и для оператора системы. Если он своевременно не предпримет мер для восстановления работоспособности ГИС ЖКХ, его могут оштрафовать на сумму от 150 000 до 200 000 рублей.

Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ внёс изменения в ст. ст. 20, 196 ЖК РФ – у ГЖИ появились новые поводы для проверок. Орган ГЖИ может проверить управляющую организацию, если:

- выявлены нарушения требований правил содержания общего имущества МКД (ПП РФ № 491);

- выявлены нарушения правил предоставления, приостановления и ограничения предоставления КУ (ПП РФ № 354);

- есть приказ или распоряжение главного жилищного инспектора РФ.

Надо отметить, что особых изменений на самом деле не произошло, так как государственный жилищный инспектор, приходя в управляющую организацию, всегда проверял выполнение требований ПП РФ № 491 и ПП РФ № 354. ГЖИ штрафовала за нарушения этих правил, указанных в этих постановлениях и раньше. Просто теперь такие проверки законодательно утвердили.

Новое лицензионное требование и срок действия лицензии Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ удивил всех. 11 января 2018 года появилось новое лицензионное требование для управляющих организаций – отсутствие тождественности или схожести до степени смешения наименований УК. Проблема с УК-клонами получила решение, теперь названия управляющих компаний должны быть оригинальными. Все тождественные названия нужно сменить в течение 6 месяцев с момента вступления № 485-ФЗ в силу, то есть с 11 января 2018 года.

С 11 июля 2018 года ГЖИ начнут проверки выполнения этого лицензионного требования и если найдут нарушения, провинившиеся управляющие компании могут потерять лицензии.

Ещё одно изменение в области лицензирования управляющих организаций – у лицензий появился срок действия. Теперь они предоставляются на 5 лет, по истечении срока лицензии нужно будет продлевать. Действие начинается с момента

вступления в силу Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ, то есть с 11 января 2018 года. К 11 января 2023 года действие лицензий управляющих организаций закончится.

Появилось новое требование перечню домов лицензиата. Если в течение 6 месяцев в реестре лицензий субъекта РФ отсутствуют сведения о домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, такая лицензия аннулируется. Также изменился срок, в который управляющая организация должна приступить к выполнению своих обязательств перед собственниками помещений в МКД. Теперь это дата внесения изменения в реестр лицензий в связи с заключением договора управления (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ). В течение пяти рабочих дней с момента заключения договора управления УО обязана разместить в ГИС ЖКХ информацию и направить сведения в орган ГЖН. ГЖИ, в свою очередь, в десятидневный срок обязана внести изменения в перечень домов лицензиата.

Этот срок может быть продлён до 30 дней в случае, если: предоставлен не полный пакет документов; две и более УО претендуют на один МКД, другие поводы, указанные в приказе Минстроя от 25.12.2015 № 938/пр.

Если управляющая организация прекратила управление домом, согласно ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, в течение трёх рабочих дней она должна передать новой УО: техническую документацию и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы; ключи от помещений, входящих в состав общего имущества; электронные коды доступа к оборудованию и иные технические средства, необходимые для эксплуатации МКД.

Теперь с момента исключения сведений об МКД из реестра лицензий управляющей организации запрещено осуществлять деятельность по управлению МКД – начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платёжные документы.

Внесены изменения в ст. 46 ЖК РФ. Теперь после проведения общего собрания собственников в управляющей организации должны храниться копии протокола и решений собственников. Оригинал протокола передаётся в ГЖИ. Инициатор собрания в десятидневный срок передаёт оригинал протокола в УО. Управляющая организация в течение 5 дней направляет его в ГЖИ и размещает электронный образ документа в системе. Если возникнут судебные споры, оригиналы документов придётся запрашивать в ГЖИ.

Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ обязал управляющие организации вести реестр собственников помещений в МКД. Согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, в нём должны содержаться: Фамилия, имя, отчество собственника. Если собственник юридическое лицо – полное наименование и государственный регистрационный номер. Номер помещения в МКД. Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД. Управляющая организация должна предоставить реестр собственников при обращении собственника или иного лица, иницирующего ОСС, в течение пяти дней. Согласие собственников на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, не требуется (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

VI. Обзор судебной практики за 2017 год.

В период с июня по декабрь 2017 года было направлено 65 судебных приказов о взыскании задолженности по коммунальным услугам и содержанию жилья на сумму 1246431 рублей. Взыскана сумма в размере 184417 рублей. Задолженность жителей перед Обществом за 2017 год на 01.01.2018г. составила 1811136 рублей.

VII. Анализ доходов и расходов за 2017 год.

В таблице представлен отчет доходов и расходов Общества за 2017 г.

пп	Наименование показателя	За 2016год, руб.	За 2017 год, руб.
1	ДОХОДЫ:	2941015	10984782
2	Учредители	14000	0
3	За опресовку и размещение оборудования, ремонт	34819	163556
4	Выручка от основного вида деятельности	2849233	10565767
5	Платные услуги	42963	255459
6	РАСХОДЫ:	3099603	10771388
7	Затраты на оплату труда по штатному расписанию, больничные, налоги и взносы	1843131	4731107
8	Уборка мест общего пользования	339975	992583
9	По трудовым соглашениям	25900	376042
10	Услуги РИРЦ	146370	597373
11	Регион Газ Сервис	32060	72180
12	ТЭК –Энерго сверхнормативный расход	3841	297118
13	Санэпидемстанция	12961	62766
14	Ростелеком, мобильная связь	1344	10571
15	МУП ВКХ г.Дятьково	523	302503
16	Прочие	20350	15762
17	Транспортные расходы, ГСМ	1825	62380
18	Санитарная обрезка деревьев	5000	44000
19	БрянскЭлектро	19514	11800
20	Энерголюкс , Брянсккоммунэнерго, ЦСМ	15000	69661
21	Сервис-Град	21760	106882
22	Очистка снега	2400	2400
23	Закуплены материалы (без счетчиков)	460766	807550
24	Услуги банка	36864	102715
25	УСН налог	25000	133840
26	Хозяйственные расходы	85019	31102
27	Брянсккоммунэнерго (ГВС, пов. коэф.)	0	131838
28	Газпромбрянск (ТО общих коммун.)	0	171325
29	Информационные системы	0	12425
30	«Высота» (межпанельные швы)	0	376370
31	«Климатград» (вытяжка)_	0	195495
32	ИП Журавлев (окна)	0	204800
33	БТИ (обмер подвалов)	0	61678
34	Росреестр сведения	0	90978
35	Охрана труда (медосмотр, обучение, СОУТ)	0	19732
36	Городская среда	0	26412
37	Возврат займа ТСЖ «ОТСЖ»	0	650000
38	Итого разница между ДОХОДЫ -РАСХОДЫ	-158588	213394

Рентабельность за 2017 год составляет 2 %

Сведения о дебиторской задолженности Общества

Дебиторская задолженность за 2017 год составила 1811 тыс. руб.

Сведения о дебиторской задолженности приведены в приложении № 1 .

Сведения о кредиторской задолженности Общества.

Кредиторская задолженность за 2017 год отсутствует.

VIII. Выводы.

Анализируя внешний рынок бизнеса по управлению жилыми домами можно прийти к выводам, что рентабельность здесь может составлять от 1 до 10 %. Последнее значение характерно для компаний, которые осуществляют управление в новостройках. Во вновь строящихся домах применяют новые технологии по энергосбережению что обеспечивает меньше затрат на оплату так называемых выпадающих энергоресурсов, которые управляющие вынуждены платить так как предъявить их некому. Степень изношенности домов в новостройках стремится к нулю что обеспечивает минимальное количество затрат на содержание и ремонт.

В нашем жилом фонде изношенность домов в основном 30% что предполагает больше ресурсов на содержание и ремонт такого жилого фонда. Мы можем только стараться обеспечить должное энергосбережение в нашем жилфонде потому как повысить его не удастся потребуются колоссальное выделение денежных средств.

В 2018 году и так предполагаются новшества в сфере ЖКХ а именно:

- автоматизация диспетчерской;
- запись всех звонков диспетчера и жителей;
- фото и видео фиксация с включением фото в диспетчерский журнал;
- бейджи, куллер, условия для посетителей и т.д.

Это означает что нам надо будет найти средства для всех нововведений, которые нам придумает Минстрой.

Теперь о хорошем как заявил глава Минстроя Михаил Мень законопроект который позволяет перейти на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями будет принят в марте и возможно начнет работать с 01 апреля 2018 года. Будем надеяться это позволит нашей управляющей компании покинуть цепочку между ресурсоснабжающими компаниями и конечным потребителем.

Рентабельность 2 % в этом году позволяет надеяться на успешность нашего бизнеса, но это только в том случае если мы сможем в следующем 2018 году увидеть и заложить в тариф все риски, связанные с очень часто меняющемся законодательством и непредвиденные расходы.

Сведения о дебиторской задолженности на 01.01.2018г

ул. Гусева д. 3	
кв. 2	13503
кв. 9	13684
кв. 51	25116
кв. 65	43460
ул. Ленина д. 107	
кв. 4	27720
кв. 15	10729
кв. 21	37485
кв. 27	12339
ул. Циолковского д. 17	
кв. 2	12770
кв. 5	10115
кв. 28	10956
12 микрорайон д. 6	
кв. 2	7728
кв. 24	8748
кв. 25	4160
кв. 27	123531
кв. 31	86003
кв. 69	33062
кв. 72	13201
кв. 74	17537
12 микрорайон д. 7	
кв. 1	40111
кв. 31	9006
кв. 36	31723
кв. 39	30445
13 микрорайон д. 2	
кв. 30	50997
кв. 56	61668
кв. 81	17953
кв. 103	115605
кв. 105	23471
13 микрорайон д. 3	
кв. 19	73684
кв. 39	19092
кв. 43	16893
кв. 53	10740
13 микрорайон д. 5	
кв. 9	21202
кв. 91	15181
кв. 101	42636
13 микрорайон д. 6	
кв. 29	39380
кв. 51	4260
кв. 61	73249
кв. 66	12288
13 микрорайон д. 7	
кв. 1	25556
кв. 17	40122

кв. 74	12408
13 микрорайон д. 8	
кв. 1	11093
кв. 56	12492
кв. 70	32515
кв. 72	47447
13 микрорайон д. 10	
кв. 27	33422
кв. 30	33096
кв. 59	71922
кв. 103	25726
кв. 105	29900
кв. 108	27637
кв. 116	33681
13 микрорайон д. 16	
кв. 8	17563
кв. 39	22890
кв. 44	45549
кв. 57	15904
кв. 74	9204
кв. 84	41876
13 микрорайон д. 19	
кв. 1	9912
кв. 32	48857
кв. 99	28276
кв. 100	10097
кв. 101	23434