

**Ежегодный отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.**

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, ул. Добровольского 20/1;
- год постройки 1979;
- этажность 9;
- количество квартир 171;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 5982,08 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 4171,68 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 102,8 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 449,00 кв. м., кадастровый номер 61:44:0010312:4;
- количество заявок – 117, из них на устранение аварийных ситуаций – 47;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 14;
- количество жалоб – 1 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации:

Уважаемые собственники!

За 12 месяцев работы нашей управляющей компании по обслуживанию Вашего дома были выполнены следующие виды работ и оказаны следующие услуги:

- осуществлялись ежедневная плановая уборка территории многоквартирного дома (земельного участка) и уборка мест общего пользования – коридоры, лестничные марши;
- проводилась работа по паспортному учету граждан, выдача справок различного назначения;
- осуществлялся ежедневный вывоз бытового мусора и еженедельный вывоз крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифта;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверен и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнена и сдана тепловой инспекции опрессовка наружных сетей теплотрассы, протяженностью 8 п.м.;
- по заявкам производилась замена лампочек на светодиодные;
- выполнен ремонт лестничных маршей и этажных холлов за счет дополнительных средств собственников;
- выполнены работы по монтажу кабель каналов на сетях интернет провайдеров;
- проведена работа по согласованию места строительства контейнерной площадки;
- проведена работа по согласованию и получению разрешения на глубокую обрезку деревьев.

К сожалению не все, что было запланировано, мы успели сделать в 2018 года. Были нарекания на работу дворника как в зимний период по очистке снега, так и по качеству уборки в местах общего пользования. Поступали обращения граждан по качеству горячей воды – вода в период выполнения ремонтных работ или в период переподключения домов ООО «Ростовские тепловые сети» поступала ненадлежащего качества (с частицами ржавчины). На все обращения были предприняты действия по приведению в соответствие всех выявленных нарушений, на письменные обращения подготовлены и предоставлены ответы заявителям в установленные сроки.

На 2019 год запланированы работы, указанные в плане перспективного развития многоквартирного дома.

2. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей и обслуживающих организации	Реквизиты договора и срок его действия
1	Отопление и ГВС	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5370 от 18.10.2016г.
2	ГВС и тепловая энергия на СОИ	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5710 от 01.06.2018
3	Вывоз ТБО	АО «Чистый город»	№ УК-1/56 от 30.06.2016г.
4	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016г.
5	ХВС и водоотведение	АО «ПО Водоканал»	№ 26727 от 05.07.2017
6	ХВС и водоотведение на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
7	Электрическая энергия	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200803 от 19.10.16
8	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
9	Обслуживание вентканалов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017 г.

3. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

№ п/п	Вид прибора	Марка, номер прибора учета	Учитываемый ресурс	Показания / коэффициент	Планируемые мероприятия
1.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 0000541	электрическая энергия	47584/60	поверка в 2020 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 0000742	электрическая энергия	69522/1	поверка в 2020 г.
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 0000772	электрическая энергия	58753/1	поверка в 2020 г.
5.	Водомер	ВСКМ-50 № 064712	Холодная вода	057346	Требуется замены
	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00203950	Тепловая энергия и теплоноситель	00489	поверка в 2019 г.

4. Организация паспортной службы (прием первичных документов, регистрация, выписка / выдача справок, учет регистрации):

№ п/п	Наименование работы	Кол-во
1	Зарегистрировано /снято с регистрационного учета (чел.)	64
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	122
3	Выдано карточек на продажу	16
4	Выдано справок на продажу	16
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	25
6	Отработана ф-Б(шт.)	19
7	Заведено ф-А(шт.)	6
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	68

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за ___2018___ г.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактически е затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	239 084,23	235 795,45	3 288,78
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	10 258,75	10 258,75	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 129,38	5 129,38	0,00
1.3.	Составление смет и актов	5 129,38	5 129,38	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	33 340,94	33 161,59	179,35
1.5.	Съем показаний ИПУ	10 258,75	10 258,75	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	10 258,75	5 668,45	4 590,30
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	7 694,06	10 114,03	-2 419,97
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	23 082,19	22 198,54	883,65
1.9.	Анализ финансовой деятельности	10 258,75	10 258,75	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	98 026,40	98 026,40	0,00
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	7 694,06	7 694,06	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	17 952,82	17 897,37	55,45
2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	130 798,09	121 932,40	8 865,69
2.1.	Обучение персонала	5 129,38	5 000,00	129,38
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	5 129,38	5 000,00	129,38
2.3.	Ежегодная диагностика лифтов	7 694,06	1 800,00	5 894,06
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	112 845,27	110 132,40	2 712,87
3.	Содержание общедомового имущества	574 490,10	602 054,60	-27 564,50
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	7 694,06	12 000,00	-4 305,94
3.2.	Уборка прилегающей территории	100 022,83	86 544,00	13 478,83
3.3.	Вывоз мусора	191 838,66	215 668,00	-23 829,34
3.4.	Обслуживание УУТЭ	23 595,13	21 600,00	1 995,13
3.5.	Уборка МОП	97 458,14	108 051,30	-10 593,16
3.6.	Приобретение спец.одежды,инвентаря, спец.средств	17 952,82	12 843,24	5 109,58
3.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	12 823,44	19 954,77	-7 131,33
3.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	43 086,76	76 282,56	-33 195,80
3.9.	Аварийно-диспетчерская служба	58 987,82	43 857,22	15 130,60
3.10.	Обслуживание газового хозяйства	8 207,00	5 253,51	2 953,49
	Благоустройство прилегающей территории	12 823,44	6 544,71	6 278,73
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	102 587,52	148 886,73	-46 299,21
4.1.	Ремонт электрики МКД		3 325,24	-3 325,24
4.2.	Ремонт откосов оконных и дверных МКД		55 584,00	-55 584,00
4.3.	установка кабель-каналов на сети интернет		44 430,00	-44 430,00

	провайдеров			
4.4.	общестроительные работы (смета)		45 547,49	-45 547,49
5.	Инвентарь		0,00	0,00
5.1.	Хоз.принадлежности		0,00	0,00
6.	Комиссия банка	30 208,00	30 208,00	
Итого		1 077 167,94	1 138 877,18	-61 709,24

7.	Коммунальные услуги:			
7.1.	Водоснабжение	251080,31	208487,75	-42592,56
7.2.	Газоснабжение			
7.3.	Центральное отопление	647430,01	580056,54	-67373,47
7.4.	Электроснабжение			
	Итого коммунальных услуг:	898510,32	788544,29	-109966,03
8.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа			
	ВСЕГО:			-171 675,27

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальны е услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	194 320,83	88374,4	381399,47
2.	Начислено	1077167,94	454048,28	898510,32
3.	Оплачено	1083062,16	509412,62	1169943,76
3.1.	Оплачено населением			
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям			
4.	Задолженность на конец отчетного года	188426,61	33010,06	109966,03
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	20400		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 138 877,18	538630	1279909,79
7.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-35 415,02	-29 217,38	-109 966,03

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2018 г. – 331 402 рублей 70 копеек.

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации;
п.7 = п.2 + п. 5 - п.6

Руководитель управляющей организации



20 19 г.

Исполнитель

(подпись)

Маев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

(Куценко А.Ю.) тел: _____