

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

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2020г. по 31.12.2020 г.

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, ул. Штахановского, 16;
- год постройки 2017 \_\_\_\_\_;
- этажность 17 \_\_\_\_\_;
- количество квартир 182 \_\_\_\_\_;
- количество нежилых помещений 36 \_\_\_\_\_;
- количество подземных парковочных мест 28 \_\_\_\_\_;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 13 673,80 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 8 832,50 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 959,00 кв. м;
- общая площадь подземных парковок 830,00 кв.м;
- общая площадь мест общего пользования 2 882,30 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 864,00 кв. м., кад. номер 61:44:0021503:23;
- количество заявок 128 из них на устранение аварийных ситуаций 27;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 4;
- количество жалоб 0 (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 контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 пассажирских лифта и 2 грузопассажирских), освидетельствование и страхование лифтов;
- 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;
- выполнялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования, а также обработка прилегающей территории от клещей;
- выполнялся комплекс работ по дезинфекции мест общего пользования в соответствии с требованиями Роспотребнадзора, в период пандемии, включая регулярную обработку входных узлов: ручек дверных, почтовых ящиков, перил, кнопок и ручек лифтов и холлов;
- выполнена опилка деревьев, расположенных на земельном участке МКД;
- производилась регулярная очистка дренажных приемков в парковке МКД;
- выполнена чистка и покраска бордюров, а также выборочная покраска забора в местах ржавчины;
- выполнен ремонт дверей на переходных балконах МКД;
- выполнялись сварочные работы и ремонт детской площадки, в том числе была изготовлена и установлена песочница;

- изготовлен и установлен пандус для детских колясок и МГН;
- произведен ремонт лавочек около подъезда;
- выполнены работы по устройству водопровода для полива газонов;
- производились регулярные работы по замене светильников в первом и втором подъездах;
- выполнена заливка бетонной лестницы и бетонных дорожек в сторону парка;
- выполнен ремонт насосов в парковочном помещении;
- произведена работа по отделке стен обоих подъездов, обшивка гипсокартоном под художественную роспись;
- выполнены выборочные работы по покраске стен лифтовых комнат в обоих подъездах, а также по покраске правой стены при въезде на парковку.
- выполнен ремонт фасада парковки (демонтаж настенной плитки, зачистка от плиточного клея и бетонконтакта, нанесение штукатурки на стены, шпаклевка плиточным клеем).
- выполнены сварочные работы и обшивка поликарбонатом прямиков МКД;
- установлены новые почтовые ящики в обоих подъездах, приобретенных за счёт средств собственников.

**2. Сведения об оказании услуг по содержанию общего имущества с указанием обслуживающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:**

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей и обслуживающих организации	Реквизиты договора
1	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 г.
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
4	ТО системы ограничения доступа (домофон) и видеонаблюдения	ИП Брикалов Михаил Васильевич	№ 01 от 12.04.2019

**3. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов для целей содержания общего имущества 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	ХВС и ГВС на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
2	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
3	Водоотведение на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017

**4. 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	Планируемые мероприятия
1.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №00104942	электрическая энергия	000043	Поверка 2033

2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №00226696	электрическая энергия	001695	Поверка 2033
3.	Водомер	ВСХН-50 № 064712	Холодная вода и теплоноситель	95259	Поверка 2023
4.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 16040608	Тепловая энергия	4946,00	Ежегодная поверка

**5. 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.)	27/13
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	12
3	Выдано карточек на продажу	6
4	Выдано справок на продажу	6
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	21
6	Отработана ф-Б(шт.)	13
7	Заведено ф-А(шт.)	24
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	78/21

**6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2020 по 31.12.2020.**

1.	<i>Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:</i>	<b>417 676,38</b>	<b>429 857,93</b>	<b>-12 181,55</b>
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	12 467,95	12 467,95	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	12 467,95	12 467,95	0,00
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	24 935,90	24 935,90	0,00
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	12 467,95	12 467,95	0,00
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	12 467,95	12 467,95	0,00
1.6.	Мониторингсостояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	12 467,95	12 467,95	0,00
1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	6 233,98	6 233,98	0,00
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	12 467,95	12 467,95	0,00
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	18 701,93	38 349,94	-19 648,01

1.10.	Обслуживание и содержание официального сайта УО и программного обеспечения	37 403,86	37 403,86	0,00
1.11.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ведение ГИС ЖКХ, выгрузка квитанций	118 445,54	110 979,08	7 466,46
1.12.	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевого счета	137 147,47	137 147,47	0,00
<b>2.</b>	<b><i>Содержание общего имущества дома, в том числе:</i></b>	<b>1 137 077,22</b>	<b>1 164 313,94</b>	<b>-27 236,72</b>
2.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	81 041,69	28 519,36	52 522,33
2.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка, подвальных помещений, помещений технического этажа, кровли, удаление с фасадов рекламных объявлений, граффити (дворник, мастер участка, в т.ч. заработная плата с учетом оплаты налогов, страховых взносов.)	243 125,06	254 800,00	-11 674,94
2.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной лицензированной организации за обслуживание и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтового оборудования	311 698,80	369 942,56	-58 243,76
2.4.	Уборка и содержание МОП (в т.ч. заработная плата уборщицы подъездов и мест общего пользования, мастера участка)	230 657,11	238 249,29	-7 592,18
2.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	27 429,49	27 429,49	0,00
2.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в том числе: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.	68 573,74	68 573,74	0,00
2.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	155 849,40	155 849,40	0,00
2.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	18 701,93	20 950,10	-2 248,17

3.	<i>Текущий ремонт конструктивных элементов, общедомовых инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств с заменой вышедших из строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД и элементов благоустройства территории</i>	460 067,43	692 038,94	-231 971,51
3.1.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, разнорабочий.), налоги, страховые взносы.	280 000,00	373 100,00	-93 100,00
3.2.	Техническое обслуживание и ремонт систем охранно-пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения с учетом периода - 6 месяцев	100 000,00	111 000,00	-11 000,00
3.3.	Материал и оборудование для выполнения комплекса работ по дезинфекции мест общего пользования в соответствии с требованиями Роспотребнадзора, в период пандемии.	20 067,43	47 200,00	-27 132,57
3.4.	Замена нижней разводки системы канализования сточных вод в подземном паркинге в совместном финансировании	0,00	94 279,72	-94 279,72
3.5.	Материал и оборудование для выполнения работ по восстановлению работоспособности систем электроснабжения, ХВС, ГВС канализования сточных вод.	60 000,00	66 459,22	-6 459,22
<b>Итого:</b>		<b>2 014 821,03</b>	<b>2 286 210,81</b>	<b>-271 389,78</b>

4.	Комунальные услуги	Начислено жителям	Оплачено жителями	Оплачено в ресурсную организацию
4.1.	Водоснабжение	95 394,32	79 940,90	95 394,32
4.2.	Газоснабжение	0	0	0
4.3.	Тепловая энергия	0	0	0
4.4.	Электроснабжение	245 620,21	205 756,45	276 558,12
<b>Итого коммунальных услуг</b>		<b>341 014,53</b>	<b>285 697,35</b>	<b>371 952,44</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	326 679,03	168 242,19	38 290,39
2.	Начислено	2 014 821,04	1 131 255,00	341 014,53

3.	Оплачено	1 993 749,12	1 077 298,60	285 697,35
3.1.	Оплачено наследием	1 645 776,40	1 074 751,90	256 806,02
3.2.	Оплачено по не жилым помещениям	347 972,72	2 546,70	28 891,33
4.	Задолженность на конец отчетного года	347 750,95	222 198,59	93 607,57
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2019 год	2 836,00	0	0
	<b>Получено денежных средств от использования общего имущества, в том числе:</b>	<b>155 034,00</b>		
		<b>начислено</b>		
	1. Билайн	6 000,00		
	2. Ростелеком	6 000,00		
	3. Дом.ру	6 000,00		
	4. Русмедиа	14 400,00		
	5.Размещение рекламы	122 634,00		
	<b>Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:</b>	<b>132 003,40</b>		
	1. Покупка и монтаж дверей с алюминиевым стеклопакетом в количестве 2 шт.	82 900,00		
	2. Приобретение профлиста	7 600,00		
	3. Ремонт ролл ворот подземного паркинга, закупка материалов и инструмента по заявкам собственников	26 000,00		
4. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10%	15 503,40			
	<b>Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 01.01.2021</b>	<b>25 866,60</b>		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 286 210,81	1 311 250,00	371 952,44
7.	Остаток на конец отчетного года	-245 523,17	-179 995,00	-30 937,91
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			

**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2020г. – 663 557 рублей 11 копеек.**

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

**Руководитель управляющей организации**

**ООО «УК Пятый Элемент»**

(наименование управляющей организации)

**Мацев А.А.**

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. Исполнитель \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)