

**Ежегодный отчет
о выполнении Договора управления
общества с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

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

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького 217/60;
- год постройки 1964;
- этажность 5;
- количество квартир 68;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 4 068,69 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 2711,29 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 889,9 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 932 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 37, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 18;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 5;
- количество жалоб – 2 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За двенадцать 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;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- организованы и проведены весенний и осенний субботники с жителями дома;
- благоустроен земельный участок перед подъездами жилого дома;
- очистка и вывоз мусора из подвального помещения общего пользования - единовременно;
- выполнена дезинсекция подвального помещения;
- отремонтированы и (или) восстановлены водосточные трубы;
- проведены плановая и внеплановые гидропневматические прочистки наружных сетей канализации во внутреннем дворе дома, протяженностью более 20 м.п.;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, выполнена поверка и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнена и сдана тепловой инспекции опрессовка наружных сетей теплотрассы, протяженностью 28 п.м.;
- закуплены и заготовлены к эксплуатации в зимний период пескосоляная смесь, лопаты и другие принадлежности.

- завершены сварочные работы по монтажу секций забора;
- выполнено устройство асфальтового покрытия во дворе дома;
- выполнены работы по неглубокой обрезке аварийных и требующих подрезки деревьев;

Некоторые работы были отменены по причине жалоб отдельных собственников, такие как косметический ремонт подвального помещений 4 подъезда для последующего принятия решения собственниками по использованию общего имущества. 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 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 организаций	Реквизиты договора и срок его действия
1	ГВС и тепловая энергия на СОИ	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5710 от 01.06.2018
2	ХВС и водоотведение на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
3	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
4	Вывоз ТБО	АО «Чистый город»	№ 621/р от 01.05.2017 г.
5	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	Количество приборов (с детализацией по видам)	Учитываемый ресурс	Показания	Планируемые мероприятия
1	Счетчики электрической энергии	2	Электрическая энергия	51634	Дата следующей поверки 07.2019
2	Узел учета тепловой энергии	1	Теплоноситель и тепловая энергия	4115	Дата следующей поверки 09.2019
3	Водомер	1	Холодная вода	465110	Дата следующей поверки 05.2020

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.)	26

2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	84
3	Выдано карточек на продажу	1
4	Выдано справок на продажу	1
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	8
6	Отработана ф-Б(шт.)	23
7	Заведено ф-А(шт.)	3
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	33

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за __2018__ г.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Планоые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	71299,8	101935,97	-30636,17
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	6481,8	6 481,80	0
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	6481,8	6 481,80	0
1.3.	Составление смет; составление актов;	6481,8	6 481,80	0
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	10803	19 972,98	-9169,98
1.5.	Съем показаний с индивид.приборов учета потребления ресурсов;	4321,2	4 321,20	0
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	4321,2	4 321,20	0
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	4321,2	4 321,20	0
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	4321,2	4 321,20	0
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	4321,2	378,90	3942,3
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	6481,8	41 404	-34922,43
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы: расходные материалы, оборудование	6481,8	6 482	0
1.12.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	6481,8	3 449,66	3032,14
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	6913,92	12 000,00	-5086,08

3.	Содержание общедомового имущества дома:	391500,72	342887,75	48612,97
3.1.	обслуживание и прочистка дымовентиляционных каналов	10803	10000	803
3.2.	дезинфекция, дератизация мест общего пользования	6481,8		6481,8
3.3.	содержание прилегающей придомовой территории:			0
3.4.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, озеленитель и др.), налоги, страховые взносы.	120993,6	96 226,06	24767,54
3.5.	уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, (в т.ч. з/пл. дворника);	66978,6	66000	978,6
3.7.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	66978,6	76 783,22	-9804,62
3.8.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	17284,8	7 733,76	9551,04
3.9.	Подготовка систем отопления и Г8С к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	15124,2	35538,56	-20414,36
3.10.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	43212	11 606,15	31605,85
3.11.	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	28087,8	24 000,00	4087,8
3.12.	Обслуживание и содержание общедомовой коллективной антенны			0
3.13.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	15556,32	15000	556,32
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	64818	111 235,78	-46417,78
5.	вывоз ТКО (твердых коммунальных отходов)	105374,25	93 672,27	11701,98
Итого		639906,69	661 731,77	-21825,08

6.	Коммунальные услуги:			
6.1.	Водоснабжение	167 734,09	142 088,82	-25 645,27
6.2.	Газоснабжение			0,00
6.3.	Центральное отопление	388 218,48	346 363,11	-41 855,37
6.4.	Электроснабжение			0,00
Итого коммунальных услуг:		555 952,57	488 451,93	-67 500,64

7.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа			
	ВСЕГО:	1 195 859,26	1 150 183,70	-89 325,72

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы(руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	94 910,57	-	214 454,20
2.	Начислено	639 906,69	-	555 952,57
3.	Оплачено	506 517,12	-	703 408,17
3.1.	Оплачено населением		-	
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям		-	
4.	Задолженность на конец отчетного года	228 300,14	-	66 998,60
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	0	-	0
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	661 731,77	-	555 952,57
7.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-155 214,65	-	147 455,60

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2017г. – 295 298,74

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



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель *(подпись)* (Куценко А.Ю.)