

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Медицинская, 12
- год постройки 1973;
- этажность 5;
- количество квартир 56;
- количество нежилых помещений 1;
- общая площадь дома 3 191,10 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 2 542,70 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 645,00 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 56,14 %;
- земельный участок не отмежеван;
- количество заявок 42 из них на устранение аварийных ситуаций 7;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 2;
- 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 контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- выполнялись плановые работы по техническому обслуживанию наружных сетей, внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- 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;
- выполнен косметический ремонт 4 подъезда;
- выполнен ремонт цоколя МКД;
- выполнялся ремонт кровли по заявкам квартир № 38 и 14;
- выполнялся выборочный ремонт систем инженерных коммуникаций;
- производился покос травы на земельном участке МКД;

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 организаций	Реквизиты договора
1	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
2	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019

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	Планируемые мероприятия
1.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00037262	Тепловая энергия	171	Поверка в 2026

4. 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

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.)	11/3
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	7
6	Отработана ф-Б(шт.)	2
7	Заведено ф-А(шт.)	8
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	19/6

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2021 по 31.12.2021.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	63 183,78	122 538,24	-59 354,46
1.2.	Организацию эксплуатации жилого дома;	5 743,98	5 743,98	0,00
1.3.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 743,98	5 743,98	0,00
1.4.	Составление смет; составление актов;	5 743,98	5 743,98	0,00
1.5.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	9 573,30	45 951,84	-36 378,54
1.6.	Съем показаний с индивид.приборов учета потребления ресурсов;	3 829,32	5 743,98	-1 914,66
1.7.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	3 829,32	7 658,64	-3 829,32
1.8.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	3 829,32	7 658,64	-3 829,32
1.9.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	3 829,32	7 658,64	-3 829,32
1.10.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	3 829,32	7 658,64	-3 829,32
1.11.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	5 743,98	7 658,64	-1 914,66
1.12.	Содержание аварийно-диспетчерской службы: расходные материалы, оборудование	5 743,98	7 658,64	-1 914,66
1.13.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	5 743,98	7 658,64	-1 914,66
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	6 126,91	6 150,19	-23,28
3.	Содержание общедомового имущества дома:	488 257,72	506 429,92	-18 172,21
3.1.	Обслуживание и прочистка дымовентиляционных каналов	9 573,30	7 000,00	2 573,30
3.2.	Дезинфекция, дератизация мест общего пользования	5 743,98	3 500,00	2 243,98
3.3.	Содержание прилегающей придомовой территории:	166 575,42	304 967,00	-138 391,58
3.3.1.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, озеленитель и др.), налоги, страховые взносы.	107 220,96	193 271,00	-86 050,04
3.3.2.	уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, (в т.ч. з/пл. дворника);	59 354,46	111 696,00	-52 341,54
3.4.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика	59 354,46	111 696,00	-52 341,54

	подъездов)			
3.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	15 317,28	15 317,28	0,00
3.6.	Подготовка систем отопления и Г8С к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры	13 402,62	13 402,62	0,00
3.7.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	25 656,44	25 656,44	0,00
3.8.	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	24 890,58	24 890,58	0,00
3.9.	Вывоз ТКО	95 752,42	0,00	95 752,42
3.10.	Содержание и обслуживание ОПУ	71 991,22	0,00	71 991,22
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	44 803,04	252 950,00	-208 146,96
4.1.	Косметический ремонт 4 подъезда		126 300,00	
4.2.	Ремонт цоколя МКД		84 200,00	
4.3.	Ремонт кровли по заявке квартиры № 38		26 350,00	
4.4.	Выборочный сварочный ремонт систем инженерных коммуникаций		9 350,00	
4.5.	Ремонт кровли по заявке квартиры № 14		4 250,00	
4.6.	Покос травы на земельном участке МКД		2 500,00	
Итого		602 371,45	888 068,35	-285 696,90

5.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
5.1.	Водоотведение СОИ ОДН	2 198,54	2 076,97	2 198,54
5.2.	Холодное водоснабжение СОИ ОДН	3 179,28	3 009,18	8 183,53
5.3.	Электроэнергия СОИ ОДН	41 035,20	38 792,57	42 367,71
Итого коммунальных услуг:		46 413,02	43 878,72	52 749,78

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	129 079,53	0,00	9 997,75
2.	Начислено	602 371,45	0,00	46 413,02
3.	Оплачено	571 140,00	0,00	43 878,72
4.	Задолженность на конец отчетного года	160 310,98	0,00	12 532,05
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год		14 820,00	
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		12 600,00	
			Оплачено	Начислено
	Ростелеком		6 000,00	6 000,00
	Билайн		6 000,00	6 000,00
ТТК		0,00	6 000,00	

	Росмедиа	600,00	600,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	630,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	630,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	26 790,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	888 068,35	0,00	52 749,78
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2020 года	-87 361,08	0,00	-4 966,89
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-285 696,90	0,00	-6 336,76
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-373 057,98	0,00	-11 303,65

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. – 172 843,03 руб.

Примечание: п.3; 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)

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата _____ 20____ г.

Исполнитель _____

_____ (Kurayev A.O.)