

**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, пр. Волкова 15;
- год постройки 1974;
- этажность 9;
- количество квартир 161;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 6 186,80 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 3 867,49 кв. м;
- общая площадь 14 нежилых помещений 1 230,10 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 45 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 5408,00 кв. м; кад. номер 61:44:0010505:15
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 70, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 30;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 5;
- количество жалоб - 1 (выявлено нарушение - плиты балконов находятся в неудовлетворительном состоянии).

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 - 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, ежегодное освидетельствование и страхование лифтов;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов многоквартирного дома;
- подготовлена и допущена в эксплуатацию в осеннее - зимний период 2018-2019 годов система отопления многоквартирного дома;
- неоднократно утилизировались автомобильные шины на территории контейнерной площадки;
- оштукатурены откосы оконных проемов 2 подъезда.
- согласована в Администрации Ворошиловского района контейнерная площадка для сбора ТБО;
- выполнен выборочный ремонт кровли и парапетов здания;
- выполнена замена разводки системы горячего водоснабжения полностью в техническом этаже за счет дополнительных средств собственников;

На 2019 год запланированы следующие виды работ:

- произвести вывоз мусора из подвального помещения и технического этажа;

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	ХВС и водоотведение на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
3	Вывоз ТБО	АО «Чистый город»	№ УК-1/56 от 30.06.2016г.
4	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
5	Обслуживание вентканалов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017 г.
6	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 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	Планируемые мероприятия
1.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 №05361400	электрическая энергия	63072	Дата следующей поверки 07.2019
2.	Счетчик электрической энергии	Энергомера №106405507	электрическая энергия	3243	Дата следующей поверки 09.2019
3.	Счетчик электрической энергии	СА4-И678 №836156	электрическая энергия	220024	Дата следующей поверки 05.2020
4.	Счетчик расхода воды	неисправен	---	---	Требуется замена
5.	Узел учета тепловой энергии	ВКТ 7 № 00153122	Тепловая энергия	2834,00	Дата следующей поверки 09.2019

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.)	48
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	116
3	Выдано карточек на продажу	16
4	Выдано справок на продажу	13
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	21
6	Отработана ф-Б(шт.)	44
7	Заведено ф-А(шт.)	8
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	28

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.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	287 280,00	278 559,26	8 720,74
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	12 096,00	12 096,00	0,00

1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	6 048,00	6 048,00	0,00
1.3.	Составление смет и актов	6 048,00	6 048,00	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	39 312,00	39 386,63	-74,63
1.5.	Съем показаний ИПУ	12 096,00	12 096,00	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	12 096,00	12 096,00	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	9 072,00	9 072,00	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	27 216,00	27 216,00	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	12 096,00	12 096,00	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы + прибыль УК	120 960,00	112 164,63	8 795,37
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	9 072,00	9 072,00	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	21 168,00	21 168,00	0,00
2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	163 296,00	154 880,68	8 415,32
2.1.	Обучение персонала	6 048,00	6 048,00	0,00
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	3 024,00	3 000,00	24,00
2.3.	Ежегодная диагностика лифтов	9 072,00	3 600,00	5 472,00
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	145 152,00	142 232,68	2 919,32
3.	Содержание общедомового имущества	809 827,20	763 203,28	46 623,92
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	27 216,00	21 000,00	6 216,00
3.2.	Уборка прилегающей территории	117 936,00	115 392,00	2 544,00
3.3.	Вывоз мусора	250 387,20	286 979,37	-36 592,17
3.4.	Обслуживание УУТЭ	52 012,80	52 000,00	12,80
3.5.	Уборка МОП	117 936,00	115 392,00	2 544,00
3.6.	Приобретение спец.одежды, инвентаря, спец.средств	21 168,00	30 946,54	-9 778,54
3.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	57 456,00	37 583,08	19 872,92
3.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	56 851,20	46 454,29	10 396,91
3.9.	Аварийно-диспетчерская служба	57 456,00	57 456,00	0,00
	Благоустройство прилегающей территории	51 408,00	60 000,00	-8 592,00
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	115 516,80	173 247,65	-57 730,85
4.1.	Ремонт электрики МКД		2 832,22	-2 832,22
4.2.	Ремонт сантех коммуникаций МКД		21 135,89	-21 135,89
4.3.	Ремонт холла на первом этаже МКД		75 969,71	-75 969,71
4.4.	Оплата сверхнормативного объема СОИ		69 459,83	-69 459,83
5.	Инвентарь		0,00	0,00
5.1.	Хоз.принадлежности		3 850,00	-3 850,00
6.	Комиссия банка	15 120,00	22 566,23	-7 446,23
Итого		1 391 040,00	1 392 457,10	-1 417,10
7.	Коммунальные услуги:			
7.1.	Водоснабжение	276385,37	236678,21	-39707,16
7.2.	Газоснабжение			

7.3.	Центральное отопление	536964,56	457348,17	-79616,39
7.4.	Электроснабжение			
	Итого коммунальных услуг:	813349,93	694026,38	-119323,55
8.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа	0,00	0,00	0,00
	ВСЕГО:			-120 740,65

		Содержание об щего имущества (руб.)	Целевые взносы (ремонт системы ГВС)	Коммунальн ые услуги
1.	Долг (остаток) на начало года	221 770,36	128 050,95	286 497,91
2.	Начислено	1 391 040,00	0,00	813 349,93
3.	Оплачено	1 184 762,54	91 335,98	980 524,29
4.	Задолженность на конец отчетного года	428 047,82	36 714,97	119 323,55
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	41 354,00	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 392 457,10	289 432,00	980 524,29
7.	Остаток на конец отчетного года	-166 340,56	-70 045,07	0,00
	(«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — невыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2018 г. – 584 086,34 рублей.

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  (Куценко А.Ю.)