

**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, пер. Оружейный 11/2
- год постройки 2011 _____;
- этажность 16 _____;
- количество квартир 96 _____;
- нежилые помещения отсутствуют;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 8 999,80 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 6 444,40 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 5 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3 832 кв. м., кад. номер 61:44:0073003:50;
- количество заявок 117 из них на устранение аварийных ситуаций 15;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 5;
- количество жалоб 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 9 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;
- 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 ремонт общих балконов МКД с 2 по 16 этаж;
- выполнен ремонт системы видеонаблюдения;
- выполнены сварочные работы инженерных коммуникаций, замена манометров, устройство крана для полива, приобретение и установка дренажного насоса;
- проводилась регулярная замена и регулировка доводчиков дверей в местах общего пользования
- выполнена промывка теплообменника МКД;
- проведена организация новогоднего праздника для детей, приезд Деда Мороза и Снегурочки, вручение подарков детям;
- приобретен и установлен телевизор в консьержную;
- выполнен выборочный ремонт кровли;
- выполнена замена армированного стеклопакета на 3 этаже;
- выполнена герметизация балкона силами альпинистов;
- выполнялся регулярный покос травы на земельном участке МКД;
- выполнена установка замков на техническом этаже;

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 вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
2	Дератизация и дезинсекция МОП	ИП Ткачукова Лариса Владимировна	№ 013 от 19.04.2019
3	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016

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 ART-03 № 23915832	электрическая энергия	5527/40	Поверка 2026
2.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В № 101082928	электрическая энергия	9165/60	Поверка 2026
3.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В № 104209209	электрическая энергия	11184/60	Поверка 2026
2.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00139612	Тепловая энергия	1385	Ежегодная поверка

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 организации	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

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.)	37/8
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	6
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	4
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	11

6	Отработана ф-Б(шт.)	7
7	Заведено ф-А(шт.)	15
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	52/17

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	185 598,72	235 865,04	-50 266,32
1.2.	Организацию эксплуатации жилого дома;	7 733,28	7 733,28	0,00
1.3.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	7 733,28	7 733,28	0,00
1.4.	Составление смет; составление актов;	7 733,28	7 733,28	0,00
1.5.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	42 533,04	92 799,36	-50 266,32
1.6.	Съем показаний с индивид. приборов учета потребления ресурсов;	11 599,92	11 599,92	0,00
1.7.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	11 599,92	11 599,92	0,00
1.8.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	7 733,28	7 733,28	0,00
1.9.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	27 066,48	27 066,48	0,00
1.10.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	15 466,56	15 466,56	0,00
1.11.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	23 199,84	23 199,84	0,00
1.12.	Содержание аварийно-диспетчерской службы;	11 599,92	11 599,92	0,00
1.13.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	11 599,92	11 599,92	0,00
2.	Прибыль управляющей организации	100 532,64	100 532,64	0,00
3.	Содержание общедомового имущества дома:	893 193,84	1 101 592,48	-208 398,64
3.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования	11 599,92	10 000,00	1 599,92
3.2.	Содержание прилегающей придом.территории: уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, благоустройство прилегающей территории (в т.ч. з/пл. дворника);	320 931,12	224 250,00	96 681,12
3.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе:	170 132,16	177 865,44	-7 733,28

3.3.1.	- оплата подрядной организации за обслужив, и содержание лифтов;	154 665,60	154 665,60	0,00
3.3.2.	- обучение ответственного персонала;	7 733,28	7 733,28	0,00
3.3.3.	- страхование лифтового хозяйства;	7 733,28	7 733,28	0,00
3.3.4.	- ежегодная диагностика лифтов;	7 733,28	7 733,28	0,00
3.4.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	135 332,40	148 928,00	-13 595,60
3.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	27 066,48	27 066,48	0,00
3.6.	Работы выполняемые подрядными организациями: регулировка (КИП), тепловая энергия и теплоноситель для промывки, гос. Поверка и замена измерительных приборов и т.д.	27 066,48	27 066,48	0,00
3.7.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций (в т.ч. зарплата мастера участка, сантехника, электрика и т.д.)	115 999,20	401 350,00	-285 350,80
3.8.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	50 266,32	50 266,32	0,00
3.9.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съём показаний, подача данных	34 799,76	34 799,76	0,00
4	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, общего имущества многоквартирного дома	292 317,98	294 170,60	-1 852,62
4.1.	Ремонт общих балконов МКД с 2 по 16 этаж		91 228,00	-91 228,00
4.2.	Ремонт системы видеонаблюдения		55 000,00	-55 000,00
4.3.	Сварочные работы инженерных коммуникаций, замена манометров, устройство крана для полива, приобретение и установка дренажного насоса		37 605,60	-37 605,60
4.4.	Регулярная замена и регулировка доводчиков дверей в местах общего пользования		24 890,00	-24 890,00
4.5.	Промывка теплообменника МКД		16 000,00	-16 000,00
4.6.	Организация новогоднего праздника для детей, приезд Деда Мороза и Снегурочки, вручение подарков детям		12 850,00	-12 850,00
4.7.	Приобретение и установка телевизора в консьержную		12 500,00	-12 500,00
4.8.	Выборочный ремонт кровли		12 500,00	-12 500,00
4.9.	Замена армированного стеклопакета на 3 этаже		9 897,00	-9 897,00
4.10.	Герметизация балкона силами альпинистов		8 500,00	-8 500,00
4.11.	Регулярный покос травы на земельном участке МКД		8 000,00	-8 000,00
4.12.	Установка замков на техническом этаже		5 200,00	-5 200,00
Итого		1 471 643,18	1 732 160,76	-260 517,58

	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
	Горячее водоснабжение ОДН	14 346,99	13 938,12	15 780,16
	Водоотведение ОДН	19 862,01	19 293,47	19 862,01
	Тепловая энергия ОДН	41 520,90	40 241,73	41 520,90
	Холодное водоснабжение ОДН	14 346,99	13 956,61	14 938,53
	Электроэнергия ОДН	158 131,77	153 626,15	173 047,39
	Итого коммунальных услуг:	248 208,66	241 056,08	265 148,99

	Дополнительные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
	Услуги консьержей	622 355,88	593 157,85	622 355,88
	Домофон	40 739,91	38 960,55	40 739,91
	Итого коммунальных услуг:	663 095,79	632 118,40	663 095,79

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)	
1.	Задолженность (остаток) на начало года	214 594,39	94 152,18	37 907,06	
2.	Начислено	1 471 643,18	663 095,79	248 208,66	
3.	Оплачено	1 418 385,18	632 118,40	241 056,08	
4.	Задолженность на конец отчетного года	267 852,39	125 129,57	45 059,64	
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества				
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год				
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		22 800,00		
			Оплачено	Начислено	
	1. Ростелеком		6 000,00	6 000,00	
	2. Дом.ру		9 600,00	9 600,00	
	3. Росмедиа		7 200,00	7 200,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		1 140,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		1 140,00			
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		21 660,00			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 732 160,76	663 095,79	265 148,99	
7.	Остатки				
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-260 517,58	0,00	-16 940,33	
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-260 517,58	0,00	-16 940,33	

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. – 438 041,60 руб.

Примечание: п.3, п.5, п.6, - данные управляющей компании; п.4 = п.2 + п.1 - п.3; п.7.1 = п.2 - п.6; п.8 = п.7.1

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата

тел.



_____.20 ____ г.

Исполнитель _____ (_____)