

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

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

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, бул. Королева, 20;
- год постройки 1982;
- этажность 9;
- количество квартир 64;
- количество нежилых помещений 9;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 4 889,40 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 3 454,30 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 467,90 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 38,7 %;
- площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома 2 159,00 кв. м., кад. номер 61:44:001 03 12:57;
- количество заявок 76 из них на устранение аварийных ситуаций 17;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 7;
- 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 вывоз бытового мусора и еженедельный вывоз крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 лифта), 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;
- организованы и проведены весенний субботник с жителями дома;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- произведены работы по монтажу двух задвижек на тепловом вводе в многоквартирный дом;
- произведен ремонт расходомеров узла учета тепловой энергии;
- выполнены аварийные заявки по ремонту кровли здания, межпанельных швов силами профессиональных альпинистов;
- проведены работы по демонтажу и утилизации фундаментных блоков подпорной стены со стороны офисных помещений;
- производились мероприятия по удалению граффити и несанкционированных объявлений со стен дома.

Все основное, что было запланировано, мы успели сделать в 2018 года. На все обращения были предприняты действия по приведению в соответствие всех выявленных нарушений, на

письменные оорращения подготовлены и предоставлены ответы заявителям в установленные сроки.

На 2019 год запланированы работы, указанные в плане перспективного развития многоквартирного дома на 2019 год.

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 лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 г.
6	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	Марка, номер прибора учета	Учитываемый ресурс	Показания	Планируемые мероприятия
1.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 000573	электрическая энергия	2909/40	Поверка в 2021 году
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 000673	электрическая энергия	69590/1	Поверка в 2020 году
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 000046	электрическая энергия	100292/1	Поверка в 2020 году
4.	Водомер	ТВ7-04 № 169546	Холодная вода и теплоноситель	3516	неисправен
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 011356	Тепловая энергия	2836,14	Поверка в 2019 году

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.)	21/14
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	28
3	Выдано карточек на продажу	1
4	Выдано справок на продажу	1
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	6
6	Отработана ф-Б(шт.)	11

7	заведено Ф-А(шт.)	9
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	25

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	110 689,92	115 935,89	-5 245,97
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	4 612,08	1 727,14	2 884,94
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	4 612,08	4 612,08	0,00
1.3.	Составление смет и актов	4 612,08	4 612,08	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	25 366,44	27 107,67	-1 741,23
1.5.	Съем показаний ИПУ	6 918,12	6 918,12	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	6 918,12	6 918,12	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	4 612,08	4 612,08	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	16 142,28	16 270,86	-128,58
1.9.	Анализ финансовой деятельности	9 224,16	514,80	8 709,36
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	13 836,24	33 709,64	-19 873,40
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	6 918,12	6 918,12	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	6 918,12	2 015,18	4 902,94
2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	115 302,00	103 568,48	11 733,52
2.1.	Обучение персонала	4 612,08	4 600,00	12,08
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	4 612,08	4 600,00	12,08
2.3.	Ежегодная диагностика лифтов	4 612,08	3 600,00	1 012,08
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	101 465,76	90 768,48	10 697,28
3.	Содержание общедомового имущества	540 997,08	503 935,16	37 061,92
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	6 918,12	6 000,00	918,12
3.2.	Уборка прилегающей территории	76 099,32	66 110,00	9 989,32
3.3.	Вывоз мусора	144 819,36	154 351,33	-9 531,97
3.4.	Обслуживание УУТЭ	20 754,36	20 750,00	4,36
3.5.	Уборка МОП	138 362,40	130 600,00	7 762,40
3.6.	Приобретение спец.одежды,инвентаря, спец.средств	16 142,28	10 506,43	5 635,85
3.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	16 142,28	26 142,28	-10 000,00
3.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	38 741,52	38 741,52	0,00
3.9.	Аварийно-диспетчерская служба	46 120,80	46 120,80	0,00
3.10.	Обслуживание газового хозяйства	4 612,08	4 612,80	-0,72
	Благоустройство прилегающей территории	32 284,56	15 352,95	16 931,61

4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	87 629,52	106 900,34	-19 270,82
4.1.	Ремонт электрики МКД (электромонтажные работы)		26 718,40	-26 718,40
4.2.	Ремонт сан.тех. узлов МКД (сантехнические работы)		24 681,94	-24 681,94
4.3.	Герметизация межпанельных швов		18 000,00	-18 000,00
4.4.	Общестроительные работы		37 500,00	-37 500,00
5.	Инвентарь		0,00	0,00
5.1.	Хоз.принадлежности		0,00	0,00
6.	Комиссия банка		17 537,36	
Итого		854 618,52	847 877,23	6 741,29
7.	8. Коммунальные услуги:	начислено	оплачено	задолженность
7.1.	8.1.Водоснабжение ГВС	206766,71	208059,56	1292,85
7.2.	8.2.Газоснабжение			
7.3.	8.3.Центральное отопление	504642,32	502898,98	-1743,34
7.4.	8.4. Электроснабжение			
	Итого коммунальных услуг:	711409,03	710958,54	450,49
8.	9.Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа	0,00	0,00	0,00
	ВСЕГО:			7 191,78
		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	100652,78	0	198290,17
2.	Начислено	854 618,52	0	711409,03
3.	Оплачено	844487,45	0	909248,69
3.1.	Оплачено населением		0	
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям		0	
4.	Задолженность на конец отчетного года	110783,85	0	450,51
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	30000	0	0
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	847 877,23		909699,2
7.	Остаток на конец отчетного года			
	(«-» — перевыполнено работ;	26610,22	0	-450,51
	«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2018 г. – 93 869 рублей 65 копейки.

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 (Кузнецов А.Ю.)