

**Ежегодный отчет  
о выполнении Договора управления  
общества с ограниченной ответственностью «УК Ростов-Дом»**

---

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

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пер. Оружейный, 11/2;
- год постройки 2011 \_\_\_\_\_;
- этажность 17 \_\_\_\_\_;
- количество квартир 96 \_\_\_\_\_;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 8 999,8 \_\_\_\_\_ кв. м;
- общая площадь жилых помещений 6 444,40 \_\_\_\_\_ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 0,00 \_\_\_\_\_ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 5 \_\_\_\_\_ %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0073003:50;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3 832,00 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 44, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 0;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 4;
- 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;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию дома
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- отремонтирована и доукомплектована система видеонаблюдения;
- выполнена работа по устранению замечаний пожарного надзора, а именно заварены мусороприемные клапаны, установлены защитные колпаки на светильники в местах общего пользования, заизолированы оголенные провода;
- выполнены весенние мероприятия по благоустройству (озеленение газонов, покраска бардюров, деревьев, детской площадки)
- выполнен ремонт ливневой канализации на техническом этаже
- выполнена частичная замена труб ГВС на пластиковые на тех.этаже
- заменены разбитые стеклопакеты в пластиковых дверях МОП (8шт.)
- восстановлено напольного покрытия переходных балконов (заменены керамические плитки)
- в течение года произведены два ремонта лифтового оборудования: в августе заменены подшипники и тормозные колодки и в декабре были заменены тросы и КВИШ (канатно-ведущий шкив) грузового лифта;
- заменены в лифтах светильники;
- выполнен аварийный ремонт трансформаторной подстанции
- выполнен капитальный ремонт кровли трансформаторной подстанции;

- выполнен ремонт пандуса (с переклейкой керамической плитки 48 шт.) для выполнения монтажа спортивного покрытия из резиновой крошки на входе в МКД и на пандусе;
- произведена подготовка к осенне - зимнему периоду системы отопления дома, принят в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- выполнен косметический ремонт офисного помещения Совета многоквартирного дома, с ремонтом отопления в соответствии с принятым ранее решением собственников;
- заменены дроссели и лампы уличного освещения (14 шт.)
- отрегулированы доводчики и двери в местах МОП, (заменены доводчики 4шт. и ручка на двери в холе 1 этажа)
- заменены фотореле ( для освещения балконов и уличного освещения);
- отремонтирована облицовка покрытия природным камнем 1 этажа;
- отремонтирована канализационная труба в подвале дома;
- окрашены металлические двери мусорокамеры на улице;
- заменен уплотнитель на входной двери;
- выполнен ремонт (оштукатуривание колерованной штукатуркой) разрушенной кирпичной кладки по всему периметру дома (53 места) с привлечением профессиональных альпинистов;
- заделывание цементным раствором линию примыкания стены здания к отмостке по всему периметру дома
- организован и проведен новогодний праздник для детей, установлена новогодняя елка во дворе дома с привлечением аниматоров.

На 2019 год запланированы следующие виды работ:

- полная замена металлических труб горячего водоснабжения на техническом этаже дома трубы из полипропилена;
- ремонт, оштукатуривание и окраска переходных балконов МОП;
- ремонт напольного покрытия пожарного выхода МКД с устройством резинового покрытия;
- организация и проведение ОСС по открытию специального счета многоквартирного дома;
- установка шлагбаума для ограничения проезда транзитного и крупногабаритного транспорта установка знака (при наличии решения собственников);
- выполнить частичное ограждение детской площадки со стороны проезжей части;
- организация новой парковки из расчета 500 кв.м. на 20 автомобилей (при наличии решения собственников);
- ремонт системы отопления в мусорокамерах и местах МОП;
- провести весенние мероприятия по благоустройству и озеленению газонов, (покраска бордюров, деревьев, детской площадки, решеток подвалов);
- отремонтировать и обработать облицовку 1 этажа фасада дома специальной защитной пропиткой с эффектом мокрого камня;
- провести энергосберегающие мероприятия (электроэнергия) (замена лампочек, датчиков движения.);
- восстановить работоспособность системы дымоудаления - изготовить опоры и закрепить вентилятор системы и восстановить кожух соединения;
- заключить договор на обслуживание ТП (трансформаторной подстанции);
- подготовить к осенне-зимнему периоду системы отопления и ГВС (промывка, опрессовка);
- установить дополнительный радиатор отопления в консьержной;
- провести профилактический осмотр, при необходимости выполнить ремонт крыши;
- подготовить к зиме переходные балконы (регулировка, замена доводчиков, замена петель);
- установить новогоднюю елку во дворе дома, организовать и провести Новогодний праздник для детей.

## 2. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом:

### 2.1. 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	Холодное водоснабжение	АО «ПО Водоканал»	№ 26727 от 05.07.2017
2	Электрическая энергия	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200803 от 19.10.2016

**2.2. 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

**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	Энергомера № 092547656	электрическая энергия	4815	
2.	Счетчик электрической энергии	Энергомера № 009072047003490	электрическая энергия	13514	
3.	Счетчик электрической энергии	Энергомера № 009072047003496	электрическая энергия	10280	
4.	Водомер	СТВХ-65 № 204055798	Холодная вода и теплоноситель	42816	
5.	Счетчик тепловой энергии	ЭСКО-Т 2 № 00007642	Тепловая энергия	3211,98	

**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.)	23/6
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	38
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	6
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	4
6	Отработана ф-Б(шт.)	33
7	Заведено ф-А(шт.)	9
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	19/6

**5. Работы, выполненные за отчетный период**

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	185 598,72	190 081,22	-4 482,50
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	7 733,28	7 733,28	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	7 733,28	7 733,28	0,00

1.3.	Составление смет и актов	7 733,28	7 733,28	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	42 533,04	32 645,75	9 887,29
1.5.	Съем показаний ИПУ	11 599,92	11 599,82	0,10
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	11 599,92	11 599,92	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	7 733,28	7 733,28	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	27 066,48	27 066,48	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	15 466,56	15 466,56	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	23 199,84	44 369,65	-21 169,81
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	11 599,92	11 599,92	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	11 599,92	4 800,00	6 799,92
<b>2.</b>	<b>Содержание и обслуживание лифтового хозяйства</b>	<b>177 865,44</b>	<b>161 600,00</b>	<b>16 265,44</b>
2.1.	Обучение персонала	7 733,28	7 700,00	33,28
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	7 733,28	6 300,00	1 433,28
2.3.	Ежегодная диагностика лифтов	7 733,28	3 600,00	4 133,28
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	154 665,60	144 000,00	10 665,60
<b>3.</b>	<b>Содержание общедомового имущества</b>	<b>746 261,52</b>	<b>661 698,38</b>	<b>84 563,14</b>
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	11 599,92	1 908,00	9 691,92
3.2.	Уборка прилегающей территории	135 332,40	148 536,12	-13 203,72
3.3.	Благоустройство прилегающей территории	69 599,52	97 866,15	-28 266,63
3.4.	Вывоз мусора	139 199,04	133 951,98	5 247,06
3.5.	Обслуживание УУТЭ	34 799,76		34 799,76
3.6.	Уборка МОП	135 332,40	115 253,75	20 078,65
3.7.	Приобретение спец.одежды, инвентаря, спец.средств	27 066,48	13 892,36	13 174,12
3.8.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	27 066,48	19 949,34	7 117,14
3.9.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	115 999,20	84 090,68	31 908,52
3.10.	Аварийно-диспетчерская служба	50 266,32	46 250,00	4 016,32
<b>4.</b>	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома</b>	<b>334 634,50</b>	<b>443 321,77</b>	<b>-108 687,27</b>
4.1.	Материальные затраты		142 467,77	-142 467,77
4.2.	Аварийно-восстановительные работы по ТП (э-энергия)		45 000,00	-45 000,00
4.3.	Ремонт офисного помещения		68 104,00	-68 104,00
4.4.	Общестроительные работы		113 250,00	-113 250,00
4.5.	Ремонт лифтового оборудования		74 500,00	-74 500,00
				0,00
<b>5.</b>	<b>Инвентарь</b>		6 850,00	-6 850,00
5.1.	Хоз.принадлежности		3 920,00	-3 920,00
<b>6.</b>	<b>Комиссия банка</b>	<b>27 283,00</b>	<b>27 283,00</b>	<b>0,00</b>

	<b>Итого</b>	<b>1 471 643,18</b>	<b>1 490 834,37</b>	<b>-19 191,19</b>
7.	Оплата услуг консьержа	417 597,12	413 553,72	4 043,40
8.	<b>Коммунальные услуги:</b>			
8.1.	Водоснабжение	953 068,70	878 681,20	-74 387,50
8.2.	Газоснабжение	0,00	0,00	0,00
8.3.	Центральное отопление	923 113,29	915 903,29	-7 210,00
8.4.	Электроснабжение	726 099,35	675 691,19	-50 408,16
	<b>Итого коммунальных услуг:</b>	<b>2 602 281,34</b>	<b>2 470 275,68</b>	<b>-132 005,66</b>
9.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа			
	<b>ВСЕГО:</b>			<b>-151 196,85</b>

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

### 6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2018 г.

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	156 712,92	30 815,81	419 573,79
2.	Начислено	1 451 240,04	417 597,12	2 189 706,44
3.	Оплачено	1 394 034,78	410 297,89	2 470 275,68
3.1.	Оплачено населением	1 394 034,78	410 297,89	2 470 275,68
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям			
4.	Задолженность на конец отчетного года	213 918,18	46 034,14	139 004,55
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	4 800,00	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 490 834,37	417 597,12	2 602 281,34
7.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-91 999,59	-7 299,23	-132 005,66

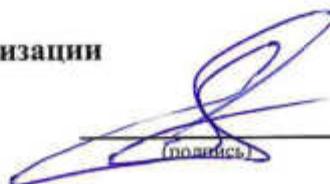
**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2017г. – 398 956 рублей 87 копеек.**

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

ООО «УК Пятый Элемент»  
(наименование управляющей организации)

  
(подпись)

Мацев А.А.  
(фамилия, имя, отчество)

Дата: 10.01.2019 г.  
тел: \_\_\_\_\_

Исполнитель  (Куценко А.Ю.)