

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Драгунская,6;
- год постройки _____ 2013 _____;
- этажность _____ 16 _____;
- количество квартир _____ 161 _____;
- количество нежилых помещений _____ 0 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ 15218,8 _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ 11536,6 _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ нет данных _____ %;
- количество заявок _____ 84 _____ из них на устранение аварийных ситуаций _____ 12 _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____ 5 _____;
- 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;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (6 лифтов), 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;
- выполнялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования, а также обработка прилегающей территории от клещей;
- выполнялся комплекс работ по дезинфекции мест общего пользования в соответствии с требованиями Роспотребнадзора, в период пандемии, включая регулярную обработку входных узлов: ручек дверных, почтовых ящиков, перил, кнопок и ручек лифтов и холлов;
- закуплены и высажены по заявкам кусты роз, также принято участие в закупке жителями зеленых насаждений;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнена и сдана тепловой инспекции опрессовка наружных сетей теплотрассы, протяженностью 20 п.м.;
- выполнены работы по косметическому ремонту входных узлов и первых этажей МКД;
- восстановлена система автоматического регулирования теплового пункта – погодное регулирование системы отопления.
- приобретен один и отремонтирован другой циркуляционные насосы системы отопления;
- смонтирована и введена в эксплуатацию система видеонаблюдения;
- выполнены заявочные работы по ремонту межпанельных швов более 120 п.м.

- выполнены сварочные работы по ограничению доступа в помещения технического этажа и подвальных помещений дома;

- заменены часть светильников в местах общего пользования;

- в светильниках установлены лампочки светодиодные.

На 2021 год запланированы виды работ указанные в плане перспективного развития дома, представленный на согласование с Советом МКД.

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 организации	Реквизиты договора и срок его действия
1	ХВС и ГВС на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
2	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
3	Водоотведение на СОИ	ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»	№4-2019/63 СОИ от 01.06.2019
4	Тепловая энергия на СОИ	АО «Краснодартеплосеть»	№411/19 от 20.09.2019
5	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016
6	Обслуживание вентканалов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017

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	Без ОДПУ	электрическая энергия	-	неисправен
4.	Водомер	Норма СТВ-50 № 12581102	Холодная вода и теплоноситель	66574	Поверка в 2025 году
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00176501	Тепловая энергия	3630	Поверка в 2021 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.)	187/2
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	1
4	Выдано справок на продажу	1

5	Выдано ф-А на обмен паспорта	0
6	Отработана ф-Б(шт.)	2
7	Заведено ф-А(шт.)	0
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	7

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за __2020__ г

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	230 720,00	404 318,41	-173 598,41
	Затраты на:			
1.1	Организацию эксплуатации жилого дома.	20 764,80	20 764,80	0,00
1.2	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	20 764,80	20 764,80	0,00
1.3	Составление смет; составление актов.	20 764,80	28 212,32	-7 447,52
1.4	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций.	36 915,20	69 637,00	-32 721,80
1.5	Съем показаний с общедомовых приборов учета.	13 843,20	14 129,34	-286,14
1.6	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома.	13 843,20	13 128,00	715,20
1.7	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома.	13 843,20	13 843,20	0,00
1.8	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками.	13 843,20	17 965,52	-4 122,32
1.9	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета.	13 843,20	22 162,20	-8 319,00
1.10	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.).	20 764,80	20 764,80	0,00
1.11	Содержание аварийно-диспетчерской службы, расходные материалы.	20 764,80	20 764,80	0,00
1.12	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение, ведение ГИС ЖКХ, выгрузка квитанций.	20 764,80	20 764,80	0,00
1.13	Расходы на оплату комиссии банка, налогов УСН.	0,00	52 200,83	-52 200,83
1.14	Юридические услуги по взысканию задолженностей.	0,00	69 216,00	-69 216,00
2.	Содержание общедомового имущества дома:	753 070,08	566 520,00	186 550,08
2.1	Вывоз ТКО	278 248,32	0,00	278 248,32
2.2	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика подъездов), дератизация и дезинсекция МОП	231 181,44	227 040,00	4 141,44
2.3	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, уборка снега,	243 640,32	312 480,00	-68 839,68

	обработка дорожек антиобледенительным составом (в т.ч. з/пл. дворника).			
2.4.	Содержание прилегающей территории - покос травы, обработка от клещей, уборка контейнерной площадки, расходные материалы.	0,00	27 000,00	-27 000,00
3	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	1 157 291,52	1 115 262,75	42 028,77
3.1	Техническое обслуживание лифтового оборудования, включая страхование, ежегодное освидетельствование лифтов, а также обучение технического персонала.	502 508,16	408 374,40	94 133,76
3.2	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, плотник и др.), налоги, страховые взносы.	249 177,60	330 000,00	-80 822,40
3.3	Затраты на покупку материалов и оплату специализированных работ (кроме сотрудников участка) по договорам: обслуживание вентканалов, дезинфекционная обработка МОП - COVID 19 и др.	138 432,00	119 017,39	19 414,61
3.4	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	124 588,80	115 286,00	9 302,80
3.5	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	76 137,60	76 137,60	0,00
3.6	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, подача данных	66 447,36	66 447,36	0,00
4	Особые и специализированные работы	84 382,94	79 406,62	4 976,32
4.1	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	84 382,94	79 406,62	4 976,32
5.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа:	0,00	250 507,90	-250 507,90
5.1.	Ремонт 1 этажей и входных узлов в МКД	0,00	132 507,90	-132 507,90
5.2.	Ремонт межпанельных швов.	0,00	34 500,00	-34 500,00
5.3.	Асфальтирование прилегающей территории.	0,00	29 500,00	-29 500,00
5.4.	Устройство ограничительных решеток выхода на технический этаж 3 шт. и входы в подвальные помещения 6 штук.	0,00	54 000,00	-54 000,00
	ИТОГО	2 225 464,54	2 416 015,68	-190 551,14

6.	Коммунальные услуги:	начислено жителям	оплачено жителями	разница
6.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	52 972,12	47 868,72	-5 103,40
6.2.	Водоотведение СОИ ОДН	29 119,31	30 020,38	901,07
6.3.	Электроснабжение СОИ ОДН	279 124,15	284 419,74	5 295,59
6.4.	Тепловая энергия СОИ ОДН	92 168,59	118 512,19	26 343,60
	Итого коммунальных услуг:	453 384,17	480 821,03	27 436,86

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальн ые услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	631 773,47	0,00	120 606,84
2.	Начислено	2 225 464,54	0,00	453 384,17
3.	Оплачено	2 129 220,30	0,00	480 821,03
3.1.	Оплачено населением	2 129 220,30	0,00	480 821,03
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям	0,00	0,00	0,00
4.	Задолженность на конец отчетного года	728 017,71	0,00	93 169,98
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	41 904,00	0,00	0,00
5.1.	Провайдеры: билайн, дом.ру, ростелеком и др.	23 904,00		
5.2.	Русмедиа - реклама в лифтах	18 000,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 416 015,68	0,00	453 384,17
7.	Остаток на конец отчетного года	-244 891,38	0,00	27 436,86
	(«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — невыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2020г. – 821 187,69 рублей 69 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)

М.П.

Дата 31.03.2021 г. Исполнитель

(Мацев А.А.)

тел: (863) 3-100-100