

**Ежегодный отчет
о выполнении Договора управления
общества с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

о деятельности за отчетный период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 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 - 61, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 1;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 6;
- количество жалоб – 0 (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 контроль за ежедневным вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые работы по обслуживанию системы охранно-пожарной сигнализации;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по покосу сорной растительности, обработке земельного участка от клещей, территории контейнерной площадки от крыс;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций дома;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- организованы и проведены мероприятия по открытию специального счета фонда капитального ремонта Вашего дома;
- изготовлено и установлено металлическое ограждение детской площадки;
- организованы и выполнены работы по установке шлагбаума (средства собственников), изготовлено ограждение шлагбаума, закуплены и установлены дорожные знаки;
- выполнены весенние мероприятия по благоустройству (озеленение газонов, покраска бордюров, деревьев, детской площадки)
- выполнен частичный ремонт переходных балконов;
- выполнены работы по ремонту напольной плитки на балконах и лестничном марше;
- заменены в лифтах светильники;
- произведена подготовка к осенне - зимнему периоду системы отопления дома, принят в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- заменены лампы уличного освещения (20 шт.)

- организован и проведен новогодний праздник для детей с привлечением аниматоров, установлена новогодняя елка во дворе дома.

На 2020 год запланированы следующие виды работ:

- полная замена металлических труб горячего водоснабжения на техническом этаже дома трубы из полипропилена;
- укомплектовать пожарными рукавами пожарные шкафы, выполнить дозаправку огнетушителей;
- установить дополнительные камеры в лифтах и на трансформаторной подстанции;
- выполнить ремонт, оштукатуривание и окраска переходных балконов МОП;
- организовать новую парковку из расчета 500 кв.м. на 20 автомобилей (при наличии решения собственников);
- выполнить ремонт системы отопления в мусорокамерах и местах МОП;
- отремонтировать и обработать облицовку 1 этажа фасада дома специальной защитной пропиткой с эффектом мокрого камня;
- восстановить работоспособность системы дымоудаления - изготовить опоры и закрепить вентилятор системы и восстановить кожух соединения;
- инициировать процедуру передачи ТП (трансформаторной подстанции) с баланса ПУ ФСБ РФ на баланс ресурсоснабжающей организации;
- подготовить к осенне-зимнему периоду системы отопления и ГВС (промывка, опрессовка);
- установить дополнительный радиатор отопления в консьержной;
- выполнить ремонт ливневых воронок кровли;
- 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 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 лифтового оборудования	ООО «Планета-Л»	№18 от 31.10.2018
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО "ПСК "ЮгПожСервис"	№ 27 от 01.02.2017
3	Обслуживание охранно – пожарной сигнализации	ИП Павлов Василий Николаевич	№6/2017 от 01.11.2017
4	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
5	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ООО «Домофон Плюс»	№ 2618 от 01.10.2017

3. 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	Холодное водоснабжение СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
3	Электрическая энергия СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017

4. 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	5370	Поверка или замена в 2020 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Энергомера № 009072047003490	электрическая энергия	14644	Замена в 2020 г.
3.	Счетчик электрической энергии	Энергомера № 009072047003496	электрическая энергия	11814	Поверка в 2020 г.
4.	Водомер	СТВХ-65 № 204055798	Холодная вода и теплоноситель	53786	---
5.	Счетчик тепловой энергии	ЭСКО-Т 2 № 00007642	Тепловая энергия	6885,00	Поверка отдельных элементов

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.)	16/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	52
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	2
6	Отработана ф-Б(шт.)	17
7	Заведено ф-А(шт.)	2
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	4/14

6. 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	189 264,42	-3 665,70
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	42 533,04	0,00
1.5.	Съем показаний ИПУ	11 599,92	11 599,92	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	11 599,92	13 836,80	-2 236,88
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	19 078,88	-3 612,32
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	23 199,84	31 053,10	-7 853,26

1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	11 599,92	4 328,17	7 271,75
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	11 599,92	8 834,91	2 765,01
2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	170 132,16	164 194,56	5 937,60
2.1.	Обучение персонала	7 733,28	7 733,28	0,00
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	7 733,28	7 733,28	0,00
2.3.	Ежегодная диагностика лифтов	7 733,28	3 600,00	4 133,28
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	154 665,60	145 128,00	9 537,60
3.	Содержание общедомового имущества	670 939,78	649 541,22	21 398,56
3.1.	Дезинсекция МОП, дератизация МОП и территории	11 599,92	9 500,00	2 099,92
3.2.	Уборка прилегающей территории	135 332,40	159 632,15	-24 299,75
3.3.	Благоустройство прилегающей территории	69 599,52	70 536,00	-936,48
3.4.	Вывоз мусора	0,00	0,00	0,00
3.5.	Обслуживание УУТЭ	34 799,76	35 000,00	-200,24
3.6.	Уборка МОП	135 332,40	132 962,35	2 370,05
3.7.	Приобретение спец.одежды,инвентаря, спец.средств	27 066,48	36 066,10	-8 999,62
3.8.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	27 066,48	38 564,12	-11 497,64
3.9.	ТО и ремонт коммуникаций, в т.ч. з/п сантехника	115 999,20	117 014,18	-1 014,98
3.10.	Аварийно-диспетчерская служба	50 266,32	50 266,32	0,00
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	292 317,98	306 735,03	-14 417,05
4.1.	Ремонт электрики МКД		23 214,25	-23 214,25
4.2.	Ремонт балконов, л/марша МКД		28 000,00	-28 000,00
4.3.	Текущий ремонт конструктивных элементов		59 400,00	-59 400,00
4.4.	Устройство ограждения детской площадки		53 800,00	-53 800,00
4.5.	Установка знаков и ограждения шлагбаума		3 400,00	-3 400,00
4.1.	Покос сорной растительности		16 000,00	-16 000,00
4.2.	Обслуживание охранно – пожарной сигнализации		86 500,00	-86 500,00
4.3.	Ремонты шлагбаума		8 750,00	-8 750,00
4.4.	Общестроительные работы		0,00	0,00
4.5.	Ремонт лифтового оборудования		4 900,00	-4 900,00
5.	Инвентарь			0,00
5.1.	Хоз.принадлежности		22 770,78	-22 770,78
6.	Комиссия банка	13 455,55	13 455,55	0,00
Итого		1 332 444,19	1 323 190,78	9 253,41
7.	Оплата услуг консьержа	416 340,00	413 553,72	2 786,28
8.	Коммунальные услуги:			
8.1.	Водоснабжение	417 899,95	462 684,23	-44 784,28
8.2.	Газоснабжение	0	0	0,00
8.3.	Центральное отопление	0,00	0,00	0,00
8.4.	Электроснабжение	406 450,54	409 821,23	-3 370,69
8.5.	Коммунальные услуги на СОИ (ОДН)	228 617,47	183 996,27	44 621,20
	Итого коммунальных услуг:	1 052 967,96	1 056 501,73	-3 533,77
9.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа			
	ВСЕГО:	2 801 752,15	2 793 246,23	8 505,92

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

7. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2019 г.

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (установка шлагбаума, консьерж)	Коммунальн ые услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	213 918,18	46 034,14	139 004,55
2.	Начислено	1 332 444,36	481 879,59	1 052 967,96
3.	Оплачено	1 345 555,04	478 399,25	1 115 896,78
3.1.	Оплачено населением	1 345 555,04	478 399,25	1 115 896,78
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям			
4.	Задолженность на конец отчетного года	200 807,50	49 514,48	76 075,73
5.	Получено ден. средств за рекламу, аренду и т.д.	17 400,00	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 323 190,78	481 879,59	1 052 967,96
7.	Остаток на конец отчетного года	39 764,26	-3 480,34	62 928,82
	«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — невыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2019 г. – 326 397 рублей 71 копейка.

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.)