

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

о деятельности за отчетный период с 16.06.2017 г. по 31.12.2017 г.

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, ул. М. Горького 217/60;
- год постройки 1964;
- этажность 5;
- количество квартир 68;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 4 068,69 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 2711,29 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 889,9 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 932 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 56, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 19;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 4;
- количество жалоб – 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За шесть месяцев работы нашей управляющей компании по обслуживанию Вашего дома были выполнены следующие виды работ и оказаны следующие услуги:

- подготовлена и допущена в эксплуатацию в осеннее - зимний период 2017-2018 годов система отопления и узел учета тепловой энергии;
- 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;
- очистка и вывоз мусора из подвального помещения общего пользования - единоразово;
- выполнена дератизация подвального помещения и канализационных колодцев от тараканов;
- изготовлен и установлен адресный аншлаг;
- отремонтированы и (или) восстановлены водосточные трубы;
- проведена внеплановая гидродневная прочистка наружных сетей канализации во внутреннем дворе дома, протяженностью более 20 м.п.;
- произведена замена задвижки диам. 150 мм в тепловой камере;
- установлены ручки на металлопластиковых окнах 3 подъезда в количестве 5 шт.;
- установлен датчик включения-выключения освещения (фотореле);
- установлен прожектор у входа в детский сад;
- смонтированы две системы для подачи воды дворнику, уборщице;
- организован и проведен осенний субботник с участием инициативных жителей по уборке прилегающей территории;
- демонтирован аварийный забор и вывезен строительный мусор;

- залит фундамент и построен новый кирпичный забор с устройством защитных колпаков и фасонных изделий из окрашенной оцинкованной стали;

Многое из запланированного мы не успели сделать за отведенные нам в 2017 году 6 месяцев:

- не завершили сварочные работы по монтажу секций забора;
- не завершили устройство асфальтового покрытия во дворе дома;
- не оштукатурили и не окрасили кирпичную стену – границу восточной части двора;
- не отремонтировали ступени входных узлов.

Многие факторы повлияли на нарушение сроков исполнения пунктов плана перспективного развития Вашего дома. Однако, мы обещаем до окончания нашего первого срока управления Вашим домом завершить все обещания, в том числе и обещанные Вам в качестве бонуса.

1.1. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом 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	Отопление и ГВС	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5370 от 18.10.2016г.
2	Вывоз ТБО	АО «Чистый город»	№ УК-1/56 от 30.06.2016г.

1.2. Сведения о выполненных работах/оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Наименование работы / услуги	Средства, затраченные на мероприятия в	Средства, затраченные на мероприятия сверху
1	Замена запорной арматуры на м/п окнах	700	
2	Аварийная прочистка канализации механическим способом	16000	
3	Установка и подключение аншлага	10400	
4	Ревизия ВРУ жилого дома	3858	
5	Замена общедомового фотореле в щитке	1751	
6	Демонтаж, монтаж прожектора над детским садиком	2370	
7	Ревизия запорной арматуры в тепловой камере	6000	
8	Вывоз мусора с подвала	2800	
9	Замена навесных/встроенных замков	460	
10	Проведение субботников с собственниками жилых и не жилых помещений	2000	
11	Монтаж системы подачи воды для дворника/уборщицы	1660	
12	Сварочные работы по системе ГВС (нежилое помещение)	4430	

Всего за отчетный период	52429
--------------------------	-------

1.3. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

№ п/п	Вид прибора	Количество приборов (с детализацией по видам)	Учитываемый ресурс	Показания	Планируемые мероприятия
1	Счетчики электрической энергии Меркурий 230 №05378195	1	Электрическая энергия	23544	Дата следующей проверки 2020г.
2	Узел учета тепловой энергии ВКТ7	1	Теплоноситель и тепловая энергия	190,850	Дата следующей проверки 09.2018
3	Водомер ВКТ7	1	Холодная вода	—	Дата следующей проверки 05.2018

1.4. 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.)	12
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	115
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	8
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	3
6	Отработана ф-Б(шт.)	14
7	Заведено ф-А(шт.)	3
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	6

2. 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	35 651,76	32 809,23	2 842,53
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	3 241,07	3 241,07	0
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	3 241,07	3 241,07	0
1.3.	Составление смет; составление актов;	3 241,07	3 241,07	0
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	5 401,79	5 041,4	360,39
1.5.	Съем показаний с индивид.приборов учета потребления ресурсов;	2 160,71	2 160,71	0
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	2 160,71	2 160,71	0

1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	2 160,71	2 160,71	0
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	2 160,71	2 160,71	0
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	2 160,71	2 160,71	0
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	3 241,07	1 600	1 641,07
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы: расходные материалы, оборудование	3 241,07	2 400	841,07
1.12.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	3 241,07	3 241,07	0
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	3 457,14	4 183,66	-726,52
3.	Содержание общедомового имущества дома:	263 607,11	231 972,41	31634,7
3.1.	обслуживание и прочистка дымовентиляционных каналов	5 401,79	5401,79	0
3.2.	дезинфекция, дератизация мест общего пользования	3 241,07	3241,07	0
3.3.	содержание прилегающей придомовой территории:			
3.4.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, озеленитель и др.), налоги, страховые взносы.	60 499,99	65 517,87	- 5 017,88
3.5.	уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, (в т.ч. з/пл. дворника);	33 491,07	35 036,80	-1 545,73
3.6.	вывоз ТКО (твердых коммунальных отходов)	67 846,42	42 994,88	24 851,54
3.7.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	33 491,07	33 000,00	491,07
3.8.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	8 642,86	9 600,00	-957,14
3.9.	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.	7 562,49	5 350,00	2 212,49
3.10.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	21 607,14	11 230,00	10 377,14
3.11.	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	14 044,64	16 000,00	- 1955,36
3.12.	Обслуживание и содержание общедомовой коллективной антенны	0,00		
3.13.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	7 778,57	9600	-1 821,43
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	32 410,71	17 964,00	14 446,71
4.1	Хоз.принадлежности		2 700,00	-2 700,00
Итого		335 126,72	294 629,30	40 497,42

8. Коммунальные услуги:			
8.1.Водоснабжение	141 472,70	141 472,70	
8.2.Газоснабжение			
8.3.Центральное отопление	227 127,83	227 127,83	

8.4. Электроснабжение			
Итого коммунальных услуг:	368 600,53	368 600,53	
9. Дополнительный целевой взнос на проектирование и монтаж УУТЭ			
10. Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа			
ВСЕГО:	368 600,53	368 600,53	

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

3. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2017 г.

	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года	0,00	-	0,00
2. Начислено	359 130,83	-	368 600,53
3. Оплачено	264 220,26	-	154 146,33
3.1. Оплачено населением	208 152,73	-	
3.2. Оплачено по нежилым помещениям	56 067,53	-	
4. Задолженность на конец отчетного года	94 910,57	-	214 454,20
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	0,00	-	0,00
6. Выполнено работ (оказано услуг)	294 629,30	-	368 600,53
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	- 30 409,04	-	-214 454,20

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2017г. – 309 364,77

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 Ростов-Дом»

(наименование управляющей организации)



(подпись)

Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)



Дата: 20 18 г.

Исполнитель



(Куценко А.Ю.)