

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

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

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная,48 «а»;
- год постройки 2005;
- этажность 10;
- количество квартир 117;
- количество нежилых помещений 2;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 9 131,20 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 6 665,21 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 142,90 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет сведений %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0010303:49;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3 500,00 кв.м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 113, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 6;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 9;
- 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 и заявочные работы по покосу сорной растительности;
- 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;
- выполнены работы по полной замене металлических труб отопления (лежаков) в подвальном помещении дома;
- выполнены работы по очистке подвала и технического этажа от различных строительных отходов и мусора;
- выполнены весенние мероприятия по благоустройству (озеленение газонов, покраска бордюров, деревьев, отремонтированы элементы детской площадки)
- выполнены работы по ремонту напольной плитки в местах общего пользования;
- произведена подготовка к осенне-зимнему периоду системы отопления дома, принят в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- выполнены работы по замене трубопроводов системы отопления по подвальному помещению более 40 п.м. с установкой двух отсекающих задвижек;
- отремонтированы парапеты кровли машинного помещения многоквартирного дома;
- отремонтировано более 65 погонных метров межпанельных швов по заявкам собственников;

На 2021-2022 годы запланированы следующие виды работ:

- заменить общедомовые приборы учета электрической энергии в комплекте с трансформаторами тока;
- выполнить косметический ремонт входных групп подъездов;
- выполнить косметический ремонт подъездов при наличии решения собственников по увеличению размера платы на содержание и ремонт общего имущества;
- изготовить и установить въездные автоматические ворота при наличии решения собственников об утверждении дополнительных целевых взносов;
- выполнить мероприятия по возврату ранее уплаченных средств на расчетный счет старого владельца в судебном порядке при наличии доверенности от собственников;
- организовать и провести ОСС по выполнению капитального ремонта фасада МКД (межпанельные швы);
- подготовить к осенне-зимнему периоду системы отопления и ГВС (промывка, опрессовка);
- выполнить ремонт и очисткуливневок и приемных воронок на кровле.

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 «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 г.
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО "ПСК "ЮгПожСервис"	№27 от 01.02.2017
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
4	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ООО «Домофон Плюс»	№ 2618от 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 водоснабжениеи водоотведение на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№20996 от 02.02.2017
3	Электрическая энергияна 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	Меркурий 230 ART-03 №22624575	электрическая энергия	3955	Поверка или замена в 2021 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-01 CN № 22624575	электрическая энергия	338069	Замена в 2021 г.

3.	Счетчик электрической энергии	СЕ 303 R33 543 № 009217040018	электрическая энергия	21996	Поверка в 2021 г.
4.	Водомер	ВМХ-50 №204055798	Холодная вода	115420	отсутствуют
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00012427	Тепловая энергия и теплоноситель	4595	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.)	25/12
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	46
3	Выдано карточек на продажу	7
4	Выдано справок на продажу	7
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	1
6	Отработана ф-Б(шт.)	16
7	Заведено ф-А(шт.)	3
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	14/27

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	133 255,98	252 028,57	-118 772,59
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, заработная плата персонала, налог УСН	12 114,18	12 114,18	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	12 114,18	12 114,18	0,00
1.3.	Составление смет и актов	12 114,18	12 114,18	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	20 190,30	38 270,30	-18 080,00
1.5.	Съем показаний ИПУ	8 076,12	8 076,12	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	8 076,12	8 076,12	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	8 076,12	8 076,12	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, юридические услуги	8 076,12	8 076,12	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	8 076,12	8 076,12	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	12 114,18	30 117,81	-18 003,63
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	12 114,18	12 114,18	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	12 114,18	12 114,18	0,00
1.13.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за КР, выгрузка в ГИС ЖКХ	0,00	38 270,30	-38 270,30
1.14.	Юридические услуги, претензионная работа	0,00	44 418,66	-44 418,66
1.15.	Комиссия банка	0,00	25 464,65	-25 464,65
2	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	226 131,36	217 042,23	9 089,13

3	Содержание общедомового имущества	864 144,84	884 068,02	-19 923,18
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала, прочистка вент.каналов в рамках договора с организациями	0,00	20 190,30	-20 190,30
3.2.	Уборка прилегающей территории	125 179,86	136 188,00	-11 008,14
3.3.	Уборка МОП	125 179,86	117 975,00	7 204,86
3.4.	Зар.плата сотрудников (электрик, сантехник, нач.участка, паспортист) приобретение спец.одежды,инвентаря, спец.средств	185 750,76	311 805,00	-126 054,24
3.5.	Обработка дезинфицирующими растворами помещений и мест общего пользования в соответствии с рекомендациями Роспотребнадзора, в том числе ежечасная обработка дверей, ручек, почтовых ящиков, лифтов и т.д.	0,00	47 550,00	-47 550,00
3.6.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	68 647,02	68 647,02	0,00
3.7.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	51 687,17	51 687,17	0,00
3.8.	Аварийно-диспетчерская служба	52 494,78	52 494,78	0,00
3.9.	Обслуживание УУТЭ, обслуживание газового хозяйства	77 530,75	77 530,75	0,00
3.10.	Вывоз мусора, благоустройство территории	177 674,64	0,00	177 674,64
4	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	240 668,38	226 540,50	14 127,88
4.1.	Затраты на покупку материалов и оплату общестроительных работ	0,00	95 770,50	-95 770,50
4.2.	Ремонт электрики МКД	0,00	17 860,00	-17 860,00
4.3.	Замена лежаков системы отопления более 40 п.м.	0,00	49 560,00	-49 560,00
4.4.	Установка электромагнитных замков на 2 калитки с дополнительными работами, в том числе и сварочными	0,00	27 400,00	-27 400,00
4.5.	Ремонт межпанельных швов МКД по заявкам 47 п.м.	0,00	21 150,00	-21 150,00
4.6.	Выборочный ремонт кровли по заявкам собственников	0,00	14 800,00	-14 800,00
Итого		1 464 200,56	1 579 679,32	-115 478,76

5.	Коммунальные услуги:	начислено жителям	оплачено РСО	разница
5.1.	Электроснабжение СОИ ОДН	56 356,21	56 356,21	0,00
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН,	13 948,86	38 563,21	-24 614,35
5.3.	ХВС СОИ ОДН,	10 148,82	10 148,82	0,00
5.4.	Тепловая энергия СОИ ОДН	27 986,40	64 856,33	-36 869,93
5.5.	Теплоноситель СОИ ОДН	9 524,04	22 000,53	-12 476,49
Итого коммунальных услуг:		117 964,33	191 925,10	-73 960,77
Оплачено коммунальных услуг жителями		107 460,04		

№ п/п	Основные показатели	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (Капитальный ремонт)	Коммунальные услуги СОИ ОДН (руб.)
--------------	----------------------------	---	--	---

1.	Долг (остаток) на начало года	191 823,62	474 264,24	29 924,65
2.	Начислено содержание общего имущества	1 488 226,65	667 625,30	117 964,33
3.	Оплачено	1 405 292,02	616 274,65	107 460,04
4.	Задолженность на конец отчетного года	274 758,25	525 614,89	40 428,94
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2019 год	2 836,00	0,00	0,00
	Получено денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	17 040,00		
	1. Базовая станция	0,00		
	2. Реклама в лифтах	0,00		
	3. Билайн	6 000,00		
	4. Дом.ру	0,00		
	5. ТТК Спарк	6 000,00		
	6. Ростелеком	0,00		
	7. МТС	5 040,00		
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	43 824,00		
1. Заявки собственников по ремонту системы контроля доступа "домофонов"	42 120,00			
2. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	1 704,00			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 01.01.2021	-23 948,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 579 679,32	0,00	191 925,10
7.	Остаток на конец отчетного года			
	(«-» — перевыполнено работ;	-74 412,67	0,00	-73 960,77
	«+» — недовыполнено работ)			

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

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2020г. – 315 187 рублей 19 копеек.

Всего задолженность за КР по состоянию на 31.12.2020г. – 525 614 рублей 89 копеек.

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

М.П.
Дата 10.04 2021 г.
тел: _____

(подпись)

Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель

(Куценко А.Ю.)