

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, бул. Платова, 8
- год постройки 2014;
- год ввода в эксплуатацию 2017;
- этажность 7;
- количество подъездов 2;
- количество квартир 110;
- нежилые помещения отсутствуют;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 6 030,00 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 4 139,80 кв. м;
- общая площадь мест общего пользования 1 313,80 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- земельный участок не отмежеван;
- количество заявок 77 из них на устранение аварийных ситуаций 3;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 5;
- количество жалоб 0 (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;
- осуществлялся ежедневный контроль за 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;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверен и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- приобретены и установлены новые почтовые ящики;
- уложено 50 кв. м. тротуарной на площадке входного узла МКД;
- выполнен мелкий ремонт кровли над коридором 1 подъезда 7 этажа;
- выполнялся покос травы на участке МКД в размере 800 кв. м.;
- были изготовлены и установлены навесы над 1 и 2 подъездами;
- проведён ремонт ступеней входа в МКД, в т.ч. их оштукатуривание и обрамление металлическими уголками;
- проедено окрашивание стен и ступеней входа в подвальное помещение;
- проводится судебнo-претензионная работа в отношении Застройщика по исполнению гарантийных обязательств в части восстановления кровли МКД;
- Заменено 110 счётчиков ИПУ
- проводилась регулярная замена освещения в местах общего пользования, также были заменены один датчик движения, два датчика системы «День-ночь» и два фотореле;
- приобретен и установлен новый мусорный контейнер;

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 «Служба заказчика по строительству и благоустройству Родионово-Несветайского района»	№5 от 01.01.2021
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019

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
3.	Водомер	-	Холодная вода и теплоноситель	-	-
4.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 17055752	Тепловая энергия	1715	Поверка 2026

4. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2021 по 31.12.2021.

№ п/п	Наименование мероприятий	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	139 092,31	153 916,11	-14 823,80
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	6 840,61	6 840,61	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	6 840,61	6 840,61	0,00
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	13 681,21	13 681,21	0,00
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	6 840,61	6 840,61	0,00
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	6 840,61	6 840,61	0,00
1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	6 840,61	6 840,61	0,00
1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. Защиты	4 560,40	4 560,40	0,00
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	6 840,61	6 840,61	0,00

1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	11 401,01	11 401,01	0,00
1.10.	Обслуживание и содержание программного обеспечения всех направлений деятельности и официального сайта УО	13 681,21	13 681,21	0,00
1.11	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевых счетов	54 724,84	69 548,64	-14 823,80
2	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	11 401,01	16 617,84	-5 216,83
3	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	45 604,04	45 604,04	0,00
4	Содержание общего имущества дома:	627 055,51	887 223,01	-260 167,50
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	11 401,01	5 000,00	6 401,01
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель); обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	253 102,40	469 400,00	-216 297,60
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной лицензированной организации за обслуживание и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтового оборудования.	150 493,32	150 493,32	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	102 609,08	152 880,00	-50 270,92
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	15 961,41	15 961,41	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в том числе: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.	47 884,24	47 884,24	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	29 642,62	29 642,62	0,00

4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	15 961,41	15 961,41	0,00
5	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома.	109 449,69	453 790,60	-344 340,91
5.1.	Приобретение и монтаж почтовых ящиков		35 470,00	
5.2.	Укладка 50 м2 тротуарной плитки, в том числе демонтаж и подготовка		57 640,00	
5.3.	Установка домофонных трубок.		4 500,00	
5.4.	Ремонт кровли над коридором 1 подъезда 7 этажа;		2 850,00	
5.5.	Покос и уборка 800 кв. м. травы рядом с МКД		3 100,00	
5.6.	Изготовление и монтаж навесов из OSB плит и мягкой кровли над входами в 1 и 2 подъезд		50 460,60	
5.7.	Монтаж отливов на ступенях, их оштукатуривание и обрамление металлическими уголками		23 470,00	
5.8.	Окраска стен и ступеней входа в подвальное помещение (50 кв. м.)		7 500,00	
5.9.	Выборочный штукатурный ремонт торца подъездной площадки (20 кв.м.)		8 000,00	
5.10.	Регулярная замена освещения в местах общего пользования, в т.ч. одного датчика движения, двух датчиков "День-ночь" и двух фотореле		21 140,00	
5.11.	Обследование кровли МКД		25 000,00	
5.12.	Приобретение и установка двух мусорных контейнеров		13 360,00	
5.13.	Замена 110-ти электрических счётчиков		201 300,00	
Итого:		932 602,55	1 557 151,60	-624 549,05

7.	Коммунальные услуги	Начислено жителям	Оплачено жителями	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение	101 028,28	125 705,75	111 131,11
7.2.	Тепловая Энергия	256 827,88	256 524,81	256 827,88
7.3.	Теплоноситель	62 798,76	71 795,94	62 798,76
7.4.	Холодное водоснабжение	99 882,00	123 462,01	109 870,20
7.5.	Вывоз ТКО	49 400,22	100 876,68	49 400,22
7.6.	Центральное отопление	903 218,47	862 477,22	903 218,47

7.7.	Электроэнергия	106 763,70	120 941,93	106 763,70
Итого коммунальных услуг		1 579 919,31	1 661 784,34	1 600 010,34

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	501 224,87	0,00	604 865,59
2.	Начислено	932 614,14	0,00	1 579 919,31
3.	Оплачено	968 834,60	0,00	1 661 784,34
4.	Задолженность на конец отчетного года	465 004,41	0,00	523 000,56
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год	0,00		
	Получено денежных средств от использования общего имущества.	30 800,00		
		оплачено	начислено	
	1. Дом.ру	9 600,00	9 600,00	
	2. Русмедиа	7 200,00	7 200,00	
	3. ИП Пономарёва	14 000,00	24 000,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	3 080,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	3 080,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 01.01.2022	27 720,00		
	6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 557 151,60	0,00
7.	Остаток на конец отчетного года			
	«-» — перевыполнено работ;	-596 817,45	0,00	-20 091,03
	«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность жителей перед управляющей компанией по состоянию на 31.12.2021г. – 988 004 рублей 97 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)

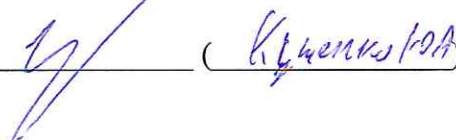
Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)



20 г.

Исполнитель

 (Кученко С.А.)