

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

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.12.2020г. по 31.12.2021 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Юфимцева 10/2
- год постройки 1987;
- этажность 9;
- количество квартир 72;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 4334,60 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 3 852,00 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 20 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1417 кв. м., кад. номер 61:44:0082032:10;
- количество заявок 57 из них на устранение аварийных ситуаций 5;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 2;
- 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;
- 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, освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- 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;
- выполнены работы по уборке и вывозу мусора из подвала МКД;
- произведён выборочный сварочный ремонт системы ГВС, в т.ч. замена задвижек и части лежака;
- выполнен выборочный ремонт кровли МКД над квартирами № 36, 71, 75;
- выполнена установка ящиков для сбора показаний собственников и информационных стендов в подъездах МКД;
- выполнен ремонт лифта в первом, и замена канатов лифта во втором подъездах;
- производился покос травы по заявкам на территории земельного участка МКД;

**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 «ЮгЛифтСервис»	№351-2020-КО от 01.09.2020
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «Служба заказчика по строительству и благоустройству Родиоино-Несветайского района»	№5 от 01.10.2020
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ИП Ткачукова Лариса Владимировна	№ 013 от 19.04.2019

**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
1.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №39903958	электрическая энергия	5872/40	Поверка 2023
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №40169902	электрическая энергия	9243	Поверка 2023
3.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 19083333	Тепловая энергия	1441	Ежегодная поверка
4	ОДПУ	Groen	Холодная вода	27295	Поверка 2023

**4. 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	Теплоноситель и тепловая энергия на СОИ	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5710 от 01.06.2018
2	ХВС и водоотведение на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
3	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017

**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.)	22/9
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	8
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	16
6	Отработана ф-Б(шт.)	12
7	Заведено ф-А(шт.)	9
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	33/12

**6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества**



**многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.12.2020 по 31.12.2021.**

№ п/п	Наименование мероприятий	Плановые затраты, руб	Фактические затраты, руб	Разница, руб.
<b>1.</b>	<b>Плата за работы и услуги по управлению, из них затраты на:</b>	<b>113 299,88</b>	<b>133 442,08</b>	<b>-20 142,20</b>
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	7 553,33	7 553,33	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	7 553,33	7 553,33	0,00
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	7 553,33	7 553,33	0,00
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	5 035,55	5 035,55	0,00
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома.	7 553,33	7 553,33	0,00
1.6.	Мониторинг состояния и обследования элементов и коммунальных систем дома	7 553,33	7 553,33	0,00
1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. Защиты	5 035,55	5 035,55	0,00
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. Услуги	5 035,55	5 035,55	0,00
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	5 035,55	5 035,55	0,00
1.10.	Обслуживание и содержание программного обеспечения всех направлений деятельности и официального сайта УО	5 035,55	5 035,55	0,00
1.11.	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счёт квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевых счетов	50 355,50	70 497,70	-20 142,20
<b>2.</b>	<b>Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг</b>	<b>12 588,88</b>	<b>7 848,79</b>	<b>4 740,08</b>
<b>3.</b>	<b>Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ</b>	<b>25 177,75</b>	<b>50 355,50</b>	<b>-25 177,75</b>
<b>4.</b>	<b>Содержание общедомового имущества дома, в том числе:</b>	<b>506 576,33</b>	<b>572 959,96</b>	<b>-66 383,63</b>
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	5 035,55	5 035,55	0,00

4.2.	Мониторинг и техническое обслуживание сетей наружного газопровода, диагностика внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	22 659,98	16 994,98	5 664,99
4.3.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник); обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	154 087,83	202 800,00	-48 712,17
4.4.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: Оплата подрядной организации за ТО и содержание лифтов, обучение ответственного персонала, страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтового оборудования.	140 995,40	140 995,40	0,00
4.5.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования, в т.ч. мусоропроводчик)	95 675,45	121 625,00	-25 949,55
4.6.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. Средств, антигололедных смесей и т.д.	12 588,88	7 458,00	5 130,88
4.7.	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.	27 695,53	27 695,53	0,00
4.8.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	30 213,30	32 731,08	-2 517,78
4.9.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	17 624,43	17 624,43	0,00
5.	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, общедомовых инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств с заменой вышедших из строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД и элементов благоустройства территории</b>	<b>50 355,50</b>	<b>96 975,00</b>	<b>-46 619,50</b>
5.1.	Вывоз мусора из подвала МКД		9 850,00	-9 850,00
5.2.	Выборочный сварочный ремонт водопровода, замена 2 задвижек и 4 фланцев		14 700,00	-14 700,00
5.3.	Выборочный ремонт кровли МКД (в сумме 63 м2) над кв. № 71, 75, 36		44 100,00	-44 100,00



5.4.	Установка ящиков для показаний и информационных стендов		2 700,00	-2 700,00
5.5.	Ремонт лифта 1 подъезд - оплата запасных частей (работа в тарифе)		7 925,00	-7 925,00
5.6.	Приобретение канатов для лифта во 2-ом подъезде (работа в тарифе)		11 700,00	-11 700,00
5.7.	Покос травы более 3 раз		6 000,00	-6 000,00
<b>Итого:</b>			<b>707 998,33</b>	<b>861 581,32</b>
				<b>-153 582,99</b>

7.	Коммунальные услуги	Начислено жителям	Оплачено жителями	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение (ОДН)	8 112,88	7 391,54	8 924,17
7.2.	Тепловая энергия (ОДН)	16 139,56	14 589,66	17 753,52
7.3.	Теплоноситель (ОДН)	5 251,11	4 741,32	5 776,22
7.4.	Холодное водоснабжение (ОДН)	5 863,07	5 345,21	167 520,56
7.5.	Электроэнергия (ОДН)	119 596,55	108 308,34	131 556,21
ИТОГО коммунальные услуги:		154 963,17	140 376,07	331 530,67

8.	Наименование	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)	
8.1.	Долг (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00	
8.2.	Начислено	706 370,16	0,00	154 963,17	
8.3.	Оплачено	644 503,12	0,00	140 376,07	
8.4.	<b>Задолженность на конец отчетного года</b>	<b>61 867,04</b>	<b>0,00</b>	<b>14 587,10</b>	
8.5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	0,00			
	Получено денежных средств от использования общего имущества.	22 620,00			
		<b>Начислено</b>	<b>Оплачено</b>		
	1. Русмедиа	3 900,00	3 900,00		
	2. МТС	1 820,00	1 820,00		
	3. Дом.ру	10 400,00	10 400,00		
	4. ТТК	6 500,00	0,00		
	<b>Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:</b>	2 262,00			
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	2 262,00			
<b>Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 01.01.2022</b>	<b>20 358,00</b>				
8.6.	Выполнено работ (оказано услуг)	861 581,32	0,00	331 530,67	

8.7.	Остаток на конец отчетного года	-134 853,16	0,00	-176 567,50
	(«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — невыполнено работ)			

**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. – 76 454,14руб.**

Примечание:

п. 8.4. = п. 8.1. + п. 8.2. - п. 8.3.;

п. 8.5. и п. 8.6. — данные управляющей организации;

п. 8.7. = п. 8.2. + п. 8.5. - п. 8.6.

**Руководитель управляющей организации**



ООО «УК Пятый Элемент»  
 (наименование управляющей организации)

\_\_\_\_\_  
 (подпись)

**Мацев А.А.**  
 (фамилия, имя, отчество)

Дата 21 03 20 22 г.  
 тел. 2-100-100

Исполнитель ( Козетко А.А. )