

**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. Мечникова 77«з»
- год постройки 1984;
- этажность 9;
- количество квартир 71;
- нежилые помещения отсутствуют;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 6 412,50 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 5 305,50 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 10 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1862 кв. м., кад. номер 61:44:0082032:360;
- количество заявок 72 из них на устранение аварийных ситуаций 9;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 17;
- количество жалоб 1 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 13 месяцев работы нашей управляющей компании по обслуживанию Вашего дома были выполнены следующие виды работ и оказаны следующие услуги:

- осуществлялись 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 вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- 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;
- выполнялись сварочные работы по ремонту инженерных коммуникаций, в том числе работы на техническом этаже и индивидуальном тепловом пункте;
- приобретены и установлены противоскользящие коврики в трёх подъездах;
- выполнена уборка подвального помещения МКД;
- приобретена и установлена 1 адресная табличка;
- выполнена прочистка двух канализационных выпусков
- проведён сварочный ремонт перил в 1 подъезде на первом и втором этажах, и между 1 и 2 подъездом;
- выполнялся покос травы по периметру МКД;
- была осуществлена распиловка и вывоз упавшего дерева на территории МКД;
- выполнена замена двери входа на крышу МКД;
- выполнена покраска двери входа во 2-ой подъезд;

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
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «Служба заказчика по строительству и благоустройству Родионово-Несветайского района»	№5 от 01.01.2021
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ИП Ткачукова Лариса Владимировна	№ 013 от 19.04.2021

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 АМ-03 № 4383988	электрическая энергия	2975	Поверка в 2029 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 № 42419991	электрическая энергия	1947	Поверка в 2029 г.
5.	Водомер	-	Холодная вода	-----	---
6.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00019604	Тепловая энергия	627	Поверка отдельных элементов

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	ГВСи 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.)	16/9
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	18
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	23
6	Отработана ф-Б(шт.)	4
7	Заведено ф-А(шт.)	7

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.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:	168 973,81	196 561,37	-27 587,56
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	10 345,34	10 345,34	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	10 345,34	10 345,34	0,00
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	10 345,34	10 345,34	0,00
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	10 345,34	10 345,34	0,00
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	10 345,34	10 345,34	0,00
1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	10 345,34	10 345,34	0,00
1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	6 896,89	6 896,89	0,00
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	10 345,34	10 345,34	0,00
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	10 345,34	10 345,34	0,00
1.10.	Обслуживание и содержание программного обеспечения всех направлений деятельности и официального сайта УО	10 345,34	10 345,34	0,00
1.11.	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевого счетов	68 968,90	96 556,46	-27 587,56
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	17 242,23	9 665,97	7 576,25
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	44 829,79	44 829,79	0,00
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	651 756,11	909 318,72	-257 562,61
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	10 345,34	5 000,00	5 345,34

4.2.	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, паспортист и др.)	217 252,04	484 016,00	-266 763,97
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	151 731,58	151 731,58	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	124 144,02	120 288,00	3 856,02
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	24 139,12	24 139,12	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.	58 623,57	58 623,57	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	41 381,34	41 381,34	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	24 139,12	24 139,12	0,00
5.	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; удаление с фасадов рекламных объявлений	47 588,54	59 886,00	-12 297,46
5.1.	Сварочные работы по ремонту инженерных коммуникаций, в том числе работы на техническом этаже и индивидуальном тепловом пункте		13 971,00	-13 971,00

5.2.	Уборка подвального помещения МКД, в том числе вывоз мусорных мешков и веток		8 500,00	-8 500,00
5.3.	Приобретение и установка анти скользящих ковриков в трёх подъездах		7 645,00	-7 645,00
5.4.	Прочистка двух канализационных выпусков		5 980,00	-5 980,00
5.5.	Сварочный ремонт перил в 1 подъезде между 1 и 2 этажом		5 000,00	-5 000,00
5.6.	Обрезка и вывоз упавшего дерева		4 700,00	-4 700,00
5.7.	Выполнена замена двери входа на крышу МКД		4 390,00	-4 390,00
5.8.	Покос травы на по периметру МКД		4 000,00	-4 000,00
5.9.	Покраска двери входа во второй подъезд		3 200,00	-3 200,00
5.10.	Приобретение и установка одной адресной таблички		2 500,00	-2 500,00
Итого			930 390,46	1 220 261,84
				-289 871,38

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Водоотведение ОДН	9 911,92	8 908,42	10 903,11
6.2.	Тепловая энергия ОДН	19 839,15	17 825,03	21 823,07
6.3.	Теплоноситель ОДН	6 939,87	6 221,79	7 633,86
6.4.	Холодное водоснабжение ОДН	7 173,48	6 453,20	7 890,83
6.5.	Электроэнергия ОДН	91 187,98	77 400,79	100 306,78
Итого коммунальных услуг:		135 052,40	116 809,23	148 557,64

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)	
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00	
2.	Начислено	930 390,46	0,00	135 052,40	
3.	Оплачено	849 787,87	0,00	116 809,23	
4.	Задолженность на конец отчетного года	80 602,59	0,00	18 243,17	
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества				
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год				
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		14 682,00		
			Оплачено	Начислено	
	1. Билайн		6 500,00	6 000,00	
	2. ТТК		0,00	5 784,00	
	3. Русмедиа		5 200,00	4 800,00	
	4. МТС		2 982,00	2 982,00	
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		734,10			
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		734,10			

	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	13 947,90		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 220 261,84	0,00	148 557,64
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2020 года		0,00	
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-289 871,38	0,00	-13 505,24
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-289 871,38	0,00	-13 505,24

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. 98 845,76 руб.

Примечание: п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7.2. = п.2 + п. 5 - п.6; п.8 = п. 7.1. + 7.2.



Руководитель управляющей организации

ООО «Платиновый Элемент»
наименование управляющей организации)

М.П. _____
Делегирован _____

20 22 г.

Исполнитель _____

(Handwritten signature)

(подпись)

Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)

(Handwritten signature)