

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

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

- 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 - 34, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 1;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 3;
- 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 штукатурные работы по ремонту входных узлов 1 и 2 подъездов;
- выполнена замена 1-го канализационного выпуска;
- приобретён и установлен 1 мусорный контейнер;
- выполнен ремонт кровельного покрытия крыши МКД по заявкам жильцов из кв. № 37 и 114;
- выполнен ремонт кирпичной кладки технического этажа силами альпинистов, по заявке жильца из кв. № 77;
- выполнен ремонт кирпичной кладки верхних этажей в 9 местах силами альпинистов
- произведено расширение контейнерной площадки;
- выполнен ремонт лестницы 2-го подъезда, в том числе изготовление и монтаж пандуса;
- выполнено изготовление и установка секции въездных ворот на территорию земельного участка МКД;
- проведена обрезка труб и батарей на лестницах и площадках МКД;
- выполнена выборочная замена кранов на стояках холодного водоснабжения во всех 3-х подъездах;

- выполнена прочистка канализации в 1 и 3 подъезде;
- проведена выборочная замена канализационных труб во всех 3-х подъездах в размере 14 погонных метра;
- заменён общедомовой электрический счётчик;
- выполнялся регулярный покос травы на территории земельного участка МКД;
- выполнен вывоз шин с территории МКД и их утилизация;
- проводилось обслуживание системы контроля доступа;
- заменено стекло на техническом этаже;

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 "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»	№ 2618 от 01.10.2017
5	Мониторинг и обслуживание наружных газопроводов	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 328126 24.11.2021

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 водоснабжение 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

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	4135	Поверка в 2031 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-01 CN № 43607873	электрическая энергия	8315	Поверка в 2030 г.
3.	Счетчик электрической энергии	СЕ 303 R33 543 № 009217074001875	электрическая энергия	28131	Поверка в 2023 г.
4.	Водомер	ВМХ-50 № 204055798	Холодная вода	-	отсутствуют

5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00012427	Тепловая энергия и теплоноситель	5768	Проверка 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.)	27/14
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	33
3	Выдано карточек на продажу	5
4	Выдано справок на продажу	5
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	2
6	Отработана ф-Б(шт.)	11
7	Заведено ф-А(шт.)	2
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	19/13

6. Работы, выполненные за отчетный период

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1	Плата за работы и услуги по управлению	201 903,00	217 691,81	-15 788,81
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	40 380,60	50 475,75	-10 095,15
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	32 304,48	32 304,48	0,00
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	12 114,18	12 114,18	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	2 422,84	2 422,84	0,00
1.13.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за КР, выгрузка в ГИС ЖКХ	37 957,76	43 651,43	-5 693,66
2.	Содержание общедомового имущества	360 194,95	342 490,00	17 704,95

2.1.	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/п уборщика подъездов и садовника) МРОТ	205 941,06	200 140,00	5 801,06
2.2.	Уборка прилегающей территории (в т.ч. з/п дворника)	154 253,89	142 350,00	11 903,89
3.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	555 637,06	586 901,31	-31 264,25
3.1.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.) налоги, страховые взносы	280 241,36	284 700,00	-4 458,64
3.2.	Затраты на покупку материалов и оплату специализированных работ при аварийных ситуациях и текущих работ	109 027,62	68 033,23	40 994,39
3.3.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	72 685,08	72 685,08	0,00
3.4.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	54 110,00	54 110,00	0,00
3.5.	Обслуживание УУТЭ	39 572,99	39 572,99	0,00
3.6.	Вознаграждение Председателя Совета дома	0,00	67 800,00	-67 800,00
4.	Особе и специализированные работы	311 738,23	297 025,09	14 713,14
4.1.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства в т.ч.			
4.1.1.	Техническое обслуживание лифтов	185 750,76	185 750,76	0,00
4.1.2.	Обучение ответственного персонала	0,00	0,00	0,00
4.1.3.	Страхование лифтового хозяйства	4 845,67	4 845,67	0,00
4.1.4.	Ежегодная диагностика лифтов	6 460,90	6 460,90	0,00
4.2.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	52 494,78	52 494,78	0,00
4.3.	Дезинсекция и дератизация МОП	8 076,12	8 076,12	0,00
4.4.	ТО вентиляционных каналов	12 114,18	12 114,18	0,00
4.5.	Комиссия банка	13 729,40	19 206,56	-5 477,16
4.6.	Ремонт домофона по заявкам собственников	20 190,30	0,00	20 190,30
4.7.	Обслуживание газового хозяйства	8 076,12	8 076,12	0,00
5.	Общестроительные работы	323 044,80	305 800,20	17 244,60
5.1.	Штукатурные работы по ремонту входных узлов, в т.ч. Покраска 3-х дверей входов в подъезд и 3-х дверей подсобных помещений		76 043,20	
5.2.	Замена канализационного выпуска		21 000,00	
5.3.	Приобретение и установка мусорного контейнера		13 380,00	
5.4.	Замена стекла (600x700мм) на техническом этаже		1 320,00	
5.5.	Ремонт кровли над кв. № 37 и 114		7 200,00	
5.6.	Ремонт кирпичной кладки технического этажа по заявке кв. № 77 силами альпинистов		7 300,00	

5.7.	Ремонт кирпичной кладки верхних этажей в 9 местах силами альпинистов		26 400,00	
5.8.	Расширение контейнерной площадки, в т.ч. устройство стяжки, спуска для контейнеров, обшивка проф. листом и окраска каркаса площадки.		15 214,00	
5.9.	Ремонт лестницы во второй подъезд, в том числе выборочный ремонт плиточного покрытия ступеней, примерно 8 кв.м, их обшивка металлическими уголками, а также изготовление и установка пандуса.		27 415,00	
5.10.	Изготовление и установка секции въездных ворот		19 200,00	
5.11.	Обрезка труб и батарей на лестницах и площадках		7 700,00	
5.12.	Замена кранов (1 1/4") на стояках холодного водоснабжения в количестве 5 шт.		9 900,00	
5.13.	Прочистка канализации в 1 и 3 подъездах		6 000,00	
5.14.	Выборочная замена труб канализации во всех 3-х подъездах (~14 п.м.)		7 858,00	
5.15.	Замена одного общедомового электрического счетчика		4 750,00	
5.16.	Регулярный покос травы		5 000,00	
5.17.	Вывоз шин с территории МКД и их утилизация		8 000,00	
5.18.	Обслуживание системы контроля доступа		42 120,00	
Итого		1 752 518,04	1 749 908,41	2 609,63

5.	Коммунальные услуги:	начислено жителям	оплачено РСО	разница
5.1.	Электроснабжение СОИ	179 408,09	179 408,09	0,00
5.2.	Водоотведение СОИ	14 462,88	15 909,17	-1 446,29
5.3.	ХВС СОИ	10 445,64	11 490,20	-1 044,56
5.4.	Тепловая энергия СОИ	29 525,04	44 287,56	-14 762,52
5.5.	Теплоноситель СОИ	10 413,13	15 619,70	-5 206,57
Итого коммунальных услуг:		244 254,78	266 714,72	-22 459,94
Оплачено коммунальных услуг жильцами		226 268,71		

№ п/п	Основные показатели	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (Капитальный ремонт)	Коммунальные услуги СОИ ОДН (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	274 758,25	525 614,89	40 428,94
2.	Начислено содержание общего имущества	1 752 818,04	801 150,36	244 254,78
3.	Оплачено	1 694 387,33	773 572,47	226 268,71
4.	Задолженность на конец отчетного года	333 188,96	553 192,78	58 415,01

	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2019 год	-23 948,00	0,00	0,00
	Получено денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	23 040,00		
		начислено	оплачено	
5.	1. Прокладка линии кабеля (Билайн)	12 000,00	12 000,00	
	2. Билайн	6 000,00	6 000,00	
	3. ТТК	6 000,00	0,00	
	4. МТС	5 040,00	5 040,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	1 152,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	1 152,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 01.01.2021	-2 060,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 749 908,41	0,00	266 714,72
7.	Остаток на конец отчетного года			
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	25 949,63	0,00	-22 459,94


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 31.12.2021 г. – 391 603,97 руб.

Всего задолженность за КР по состоянию на 31.12.2021г. – 553 192,78 руб.

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)



Дата _____ 20 22 г.
Исполнитель _____

Исполнитель  (Куценко А.Ю.)