

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.04.2021г. по 31.12.2021 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пер. Оружейный 11/1
- год постройки 2011 _____;
- этажность 16 _____;
- количество квартир 96 _____;
- нежилые помещения отсутствуют;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 9 001,50 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 6 439,90 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 5 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3 826 кв. м., кад. номер 61:44:0073003:49;
- количество заявок 18 из них на устранение аварийных ситуаций 2;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 6;
- количество жалоб 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 9 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, 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;
- 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;
- выполнен ремонт общих балконов МКД с 2 по 17 этаж;
- выполнено изготовление и установка сварочных решёток и навесов на входах в подвал, в том числе устройство стока воды около входа в подвал и окраска решёток;
- проводился регулярный ремонт и обслуживание систем инженерных коммуникаций, в том числе перепаковка кранов, установка пластиковых сбросников, наладка работы теплообменника, сварочные работы, врезка и замена кранов, замена манометров;
- проведено приобретение и установка 3-х дренажных насосов;
- выполнена установка решетки на технический этаж, замена замков в технические помещения;
- выполнялась регулярная замена освещения, в том числе замена лампочек на энергосберегающие в подвальном помещении, лифтовой, в холлах и на балконах, замена ламп на столбах;
- выполнялся выборочный ремонт плитки в местах общего пользования и переходных балконах;
- проведена организация новогоднего праздника для детей, приезд Деда Мороза и Снегурочки, вручение подарков детям;
- выполнен выборочный ремонт отмостки фундамента;
- выполнен выборочный ремонт кровли МКД по заявкам;
- выполнена установка 2-х лавочек во дворе МКД;

- выполнены выборочные работы по очистке штукатурки на потолках в холлах на 1, 2, 3, 5 и 7 этажах;
- приобретен и установлен холодильник в консержную, а также сотовый телефон;
- проводился покос травы на земельном участке МКД;
- выполнена обработка придомовой территории от клещей;

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 вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
2	Дератизация и дезинсекция МОП	ИП Ткачукова Лариса Владимировна	№ 013 от 19.04.2019
3	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016

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 № 23915832	электрическая энергия	5527/40	Поверка 2026
2.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В № 101082928	электрическая энергия	9165/60	Поверка 2026
3.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В № 104209209	электрическая энергия	11184/60	Поверка 2026
2.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00139612	Тепловая энергия	1385	Ежегодная поверка

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	ГВС 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.)	37/8
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	6
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	4
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	11
6	Отработана ф-Б(шт.)	7
7	Заведено ф-А(шт.)	15
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	52/17

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

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению домом, в том числе затраты на:	105 482,29	126 426,99	-20 944,71
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома	8 693,60	8 693,60	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 795,73	5 795,73	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов	9 852,74	9 852,74	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	8 693,60	29 638,30	-20 944,71
1.5.	Съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии	8 693,60	8 693,60	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	8 693,60	8 693,60	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	14 489,33	14 489,33	0,00
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками	8 693,60	8 693,60	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета	8 693,60	8 693,60	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	14 489,33	14 489,33	0,00
1.11.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	8 693,60	8 693,60	0,00
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	14 489,33	15 881,30	-1 391,97

3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	34 774,38	14 398,74	20 375,64
4.	Содержание общего имущества дома:	794 594,58	964 495,96	-169 901,38
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	8 693,60	10 000,00	-1 306,41
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	315 867,29	471 500,00	-155 632,72
4.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);	133 301,79	172 500,00	-39 198,21
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	199 952,69	299 000,00	-99 047,32
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: - Оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов: - Обучение ответственного персонала - Страхование лифтового хозяйства - Ежегодная диагностика лифтов	144 893,25	144 893,25	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП, парковки)	133 301,79	143 200,00	-9 898,21
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	14 489,33	14 489,33	0,00
4.6.	Работы выполняемые подрядными организациями: регулировка (КИП), тепловая энергия и теплоноситель для промывки, гос. Поверка и замена измерительных приборов и т.д.	31 876,52	31 876,52	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	37 672,25	37 672,25	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	20 864,63	20 864,63	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации специализированной организацией	69 548,76	90 000,00	-20 451,24
5	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД.	175 031,05	329 235,88	-154 204,83

5.1.	Ремонт общих балконов МКД с 2 по 17 этаж	0,00	81 217,13	-81 217,13
5.2.	Изготовление и установка сварочных решёток и навесов на входах в подвал, в том числе устройство стока воды около входа в подвал и окраска решёток	0,00	57 288,00	-57 288,00
5.3.	Сварочные работы, наладка работы теплообменника, врезка и замена кранов, замена манометров	0,00	43 567,75	-43 567,75
5.4.	Покупка и установка 3-х дренажных насосов	0,00	22 435,00	-22 435,00
5.5.	Установка решетки на технический этаж, замена замков в технические помещения	0,00	18 812,00	-18 812,00
5.6.	Регулярная замена освещения, в том числе замена лампочек на энергосберегающие в подвальном помещении, лифтовой, в холлах и на балконах, замена ламп на столбах	0,00	17 866,00	-17 866,00
5.7.	Выборочный ремонт плитки в местах общего пользования и переходных балконах	0,00	13 500,00	-13 500,00
5.8.	Организация новогоднего праздника для детей, приезд Деда Мороза и Снегурочки, вручение подарков детям	0,00	12 850,00	-12 850,00
5.9.	Выборочный ремонт отмостки фундамента	0,00	3 500,00	-3 500,00
5.10.	Выборочный ремонт кровли МКД по заявкам	0,00	6 200,00	-6 200,00
5.11.	Установка 2-х лавочек во дворе МКД	0,00	8 400,00	-8 400,00
5.12.	Выборочные работы по очищению штукатурки на потолках в холлах на 1, 2, 3, 5 и 7 этажах	0,00	19 800,00	-19 800,00
5.13.	Приобретение холодильника в консьержную	0,00	9 000,00	-9 000,00
5.14.	Покупка сотового телефона для консьержей, в том числе оплата сотовой связи	0,00	5 300,00	-5 300,00
5.15.	Покос травы на земельном участке МКД	0,00	5 000,00	-5 000,00
5.16.	Обработка придомовой территории от клещей	0,00	4 500,00	-4 500,00
Итого		1 124 371,62	1 450 438,87	-326 067,25

	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
	Горячее водоснабжение ОДН	9 852,09	8 187,66	9 852,09
	Водоотведение ОДН	14 138,52	11 761,91	20 661,29
	Тепловая энергия ОДН	6 580,94	4 842,99	6 580,94
	Холодное водоснабжение ОДН	10 188,21	8 481,96	13 774,19
	Электроэнергия ОДН	110 925,66	92 274,26	116 837,53
Итого коммунальных услуг:		151 685,42	125 548,78	167 706,04

Дополнительные услуги:		Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
Видеонаблюдение		14 400,00	11 060,62	14 400,00
Услуги консьержей		375 563,07	312 975,27	375 563,07
Домофон		22 560,00	18 727,97	22 560,00
Итого коммунальных услуг:		412 523,07	342 763,86	412 523,07
		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
2.	Начислено	1 124 371,62	412 523,07	151 685,42
3.	Оплачено	936 994,45	342 763,86	125 548,78
4.	Задолженность на конец отчетного года	187 377,17	69 759,21	26 136,64
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		34 900,00		
		Оплачено	Начислено	
5.	1. Ростелеком	4 500,00	4 500,00	
	2. Дом.ру	7 200,00	7 125,00	
	3. Росмедиа	5 400,00	5 400,00	
	4. ВТК	0,00	4 500,00	
	5. ИП Хашафян	17 800,00	17 800,00	
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		1 745,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		1 745,00		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		33 155,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 450 438,87	412 523,07	167 706,04
7.	Остатки			
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-326 067,25	0,00	-16 020,62
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-326 067,25	0,00	-16 020,62

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. –283 273,02 руб.

Примечание: п.3, п.5, п.6, - данные управляющей компании; п.4 = п.2 + п.1 - п.3; п.7.1 = п.2 - п.6; п.8 = п.7.1

Руководитель управляющей организации



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель Курисо А.Г.