

Отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.
Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 72/1;
- год постройки 1991 _____;
- этажность 10 _____;
- количество квартир 80 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 5 457,90 _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений 4262,00 _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 0,00 _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 35 _____ %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:071401:0059;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1 088 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 92, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 25;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 13;
- 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 ежедневный вывоз бытового мусора и по предварительной заявке вывоз крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- отремонтирован и восстановлен узел учета тепловой энергии, выполнена поверка всех элементов УУТЭ и введен в коммерческую эксплуатацию ОДПУ системы отопления;
- выполнен латочный ремонт кровельного покрытия основной кровли здания и балконных плит верхних этажей в объеме 37 м²;
- выполнен ремонт напольного покрытия входных узлов, общей площадью 15 м²;
- установлены поручни в месте выхода из подъездов;
- произведена замена вышедшего из строя ОДПУ электрической энергии и трансформаторов тока в количестве 3 штук;
- установлены в местах общего пользования 40 светильников светодиодных, приобретенных за счет средств собственников;
- произведена замена ламп вышедших из строя или ламп накаливания на светодиодные в количестве 22 штук;
- выполнена обрезка деревьев с вывозом спилов на городскую свалку;
- произведен выборочный капитальный ремонт системы горячего и холодного водоснабжения, трубопроводов теплового пункта.

На 2019 год запланированы следующие виды работ:

- выборочный ремонт мягкой кровли с устройством примыканий к парапетам;
- капитальный ремонт входных узлов 2 подъездов с устройством кровли из профилированного листа;
- косметический ремонт в помещении общего пользования – Совета МКД во втором подъезде на 1 этаже;
- выборочный капитальный ремонт лежаков канализационных в подвальном помещении;
- организация и проведение субботника с целью выполнения весенних мероприятий по благоустройству и озеленению газонов, покраска бордюров, деревьев;
- благоустройство контейнерной площадки;

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

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	СЕ 303S17 № 8034018000110	электрическая энергия	29151	
2.	Счетчик электрической энергии	M230-ART-01 № 35966036	электрическая энергия	525	
4.	Водомер	отсутствует	Холодная вода и теплоноситель	-----	
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00154356	Тепловая энергия	258,15	

4. 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.)	14/5
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	21
3	Выдано карточек на продажу	1
4	Выдано справок на продажу	1
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	6
6	Отработана ф-Б(шт.)	9
7	Заведено ф-А(шт.)	6
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	16/7

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	151 427,01	138 411,70	13 015,31
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	10 266,24	10 266,24	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 133,12	5 133,12	0,00
1.3.	Составление смет и актов	5 133,12	5 133,12	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	33 365,25	43 402,27	-10 037,02
1.5.	Съем показаний ИПУ	10 266,24	10 266,24	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	10 266,24	10 266,24	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	7 699,68	7 699,68	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	23 099,04	23 099,04	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	10 266,24	450,90	9 815,34
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	25 665,60	13 231,66	12 433,94
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	7 699,68	7 699,68	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	2 566,56	1 763,51	803,05
2.	Расходы на оплату комиссии банка	28 232,16	11 139,44	17 092,72
3.	Содержание общедомового имущества:	608 274,02	511 699,38	96 574,64
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала и МОП	28 232,16	0,00	28 232,16
	Содержание прилегающей придомовой территории:	143 727,36	154 304,65	-10 577,29
	Уборка прилегающей территории к дому	100 095,84	100 095,84	0,00
	Благоустройство прилегающей территории	43 631,52	54 208,81	-10 577,29
	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	143 727,36	150 346,00	-6 618,64
	Обучение персонала	20 532,48	3 600,00	16 932,48
	Страхование лифтового хозяйства	2 566,56	2 500,00	66,56
	Ежегодная диагностика лифтов	7 699,68	3 600,00	4 099,68
	Техническое обслуживание лифтов	112 928,64	140 646,00	-27 717,36
	Уборка МОП	110 362,08	110 362,08	0,00
	Приобретение спец.одежды,инвентаря, спец.средств	17 965,92	2 456,00	15 509,92
	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	43 631,52	23 864,13	19 767,39
	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	32 851,97	19 163,65	13 688,32
	Аварийно-диспетчерская служба	38 497,70	22 457,40	16 040,30
	Обслуживание УУТЭ	49 277,95	28 745,47	20 532,48
	Итого	787 933,19	661 250,52	126 682,67
	Перерасчет по тарифу	75 284,50		
	ИТОГО	712 648,69	661 250,52	51 398,17

	Вывоз мусора	123 227,98	123 227,98	0,00
	Расходы на СОИД	134 143,15	134 143,15	0,00
	ВСЕГО:	970 019,82	918 621,65	51 398,17
	8. Коммунальные услуги:			
	8.1. Водоснабжение	196 212,15	167 523,11	-28 689,04
	8.2. Газоснабжение			
	8.3. Центральное отопление	496 501,03	453 675,54	-42 825,49
	8.4. Электроснабжение			
	Итого коммунальных услуг:	692 713,18	621 198,65	-71 514,53
	9. Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа			
	ВСЕГО:			-20 116,36

	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года	266 505,89	0,00	0,00
2. Начислено	970 019,82	259 200,00	692 713,18
в т.ч. СОИД			
3. Оплачено	1 045 343,45	212 022,04	621 198,65
в т.ч. СОИД			
3.1. Оплачено населением	1 045 343,45	212 022,04	621 198,65
в т.ч. СОИД			
3.2. Оплачено по нежилым помещениям	0,00	0,00	0,00
4. Задолженность на конец отчетного года	191 182,26	47 177,96	71 514,53
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	0,00	0,00	0,00
6. Выполнено работ (оказано услуг)	918 621,65	365 843,13	692 713,18
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	51 398,17	-106 643,13	0,00

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2018г. – 309 874 рублей 75 копеек.

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п.5 - п.6

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)



Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 15.03 2019 г.

Исполнитель

Курсило А.В.

тел: _____