

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, бул. Комарова, 20/2;
- год постройки _____ 1983 _____;
- этажность _____ 9 _____;
- количество квартир _____ 108 _____;
- количество нежилых помещений _____ 0 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ 7 318,16 _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ 5152,06 _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ 38,7 _____ %;
- площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома _____ 2 491,00 _____ кв. м., кад. номер 61:44:0010307:218;
- _____ 515,00 _____ кв. м., кад. номер 61:44:0010307:274;
- количество заявок _____ 168 _____ из них на устранение аварийных ситуаций _____ 19 _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____ 13 _____;
- 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 контроль за ежедневным вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора;
- осуществлялось ежедневное обслуживание мусороприемных камер, а также выполнялись безотлагательные работы по очистке засоров мусороприемных каналов;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 лифта), внеочередное освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дезинсекции и дератизации мест общего пользования;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- выполнялось ежегодное техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- выполнен ремонт аварийного участка газопровода на вводе в дом;
- организованы и проведены весенний субботник с жителями дома;
- закуплены и высажены кусты роз в количестве 10 штук;
- выполнены работы по капитальному ремонту (замене) лежаков магистралей трубопроводов отопления и горячего водоснабжения в подвальном помещении в полном объеме
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;

- выполнялись аварийные заявки по ремонту межпанельных швов силами профессиональных альпинистов;

Все основное, что было запланировано, мы успели сделать в 2019 года. На все обращения были предприняты действия по приведению в соответствие всех выявленных нарушений, на письменные обращения подготовлены и предоставлены ответы заявителям в установленные сроки.

На 2020 год запланированы следующие основные виды работ:

- выполнить текущий ремонт холла первого этажа обоих подъездов;
- заменить почтовые ящики собственников помещений;
- полностью реконструировать кровли входных узлов дома из профилированного листа;
- выполнить ремонт проблемных участков кровли;
- организовать и провести субботники с жителями дома по благоустройству, покраска бордюров, деревьев и др.;

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	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
4	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 г.
5	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017 г.
6	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019

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 № 05960750	электрическая энергия	5553	Поверка в 2021 году
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 05960779	электрическая энергия	7915	Поверка в 2020 году
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 05956255	электрическая энергия	21829	Поверка в 2020 году
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 05960785	электрическая энергия	23787	Поверка в 2021 году
5.	Водомер	Норма СТВ-50 № 011934 в16	Холодная вода и теплоноситель	29356	неисправен

6.	Счетчик тепловой энергии	ТВ7-04 № 16032422	Тепловая энергия	1988,21	Поверка в 2019 году
----	--------------------------	----------------------	------------------	---------	---------------------

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.)	19/11
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	74
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	12
6	Отработана ф-Б(шт.)	26
7	Заведено ф-А(шт.)	2
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	29

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за __2019__ г.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	229 903,20	243 514,07	-13 610,87
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	12 427,20	12 427,20	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	6 213,60	6 213,60	0,00
1.3.	Составление смет и актов	6 213,60	6 213,60	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	40 388,40	59 029,20	-18 640,80
1.5.	Съем показаний ИПУ	12 427,20	12 427,20	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	12 427,20	12 427,20	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	9 320,40	9 320,40	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	27 961,20	27 961,20	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	12 427,20	12 427,20	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	31 068,00	31 068,00	0,00
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	9 320,40	9 320,40	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	3 106,80	3 106,80	0,00
1.13.	Юридические услуги	18 640,80	17 566,50	1 074,30
1.14.	Комиссия банка	12 427,20	9 127,98	3 299,22
1.15.	Налог УСН	15 534,00	14 877,59	656,41
2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	155 340,00	136 852,57	18 487,43
2.1.	Обучение персонала	6 213,60	6 000,00	213,60
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	3 106,80	3 106,80	0,00

2.3.	Диагностика лифтов, введенных в эксплуатацию	9 320,40	5 000,00	4 320,40
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	136 699,20	122 745,77	13 953,43
3.	Содержание общедомового имущества	506 408,40	523 334,70	-16 926,30
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	27 961,20	1 500,00	26 461,20
3.2.	Уборка прилегающей территории	121 165,20	175 096,51	-53 931,31
3.3.	Вывоз мусора	0,00	0,00	0,00
3.5.	Уборка МОП	121 165,20	130 894,37	-9 729,17
3.6.	Приобретение спец. одежды, инвентаря, спец. средств	21 747,60	21 747,60	0,00
3.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	34 174,80	34 174,80	0,00
3.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций, в том числе э/п электрика, сантехника, мастера участка и др.	83 553,44	82 784,78	768,66
3.9.	Аварийно-диспетчерская служба	40 388,40	30 312,00	10 076,40
3.10.	Обслуживание УУТЭ	33 436,96	35 624,64	-2 187,68
3.11.	Благоустройство прилегающей территории	22 815,60	11 200,00	11 615,60
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	259 107,12	435 025,32	-175 918,20
4.1.	Ремонт электрики МКД	0,00	11 360,34	-11 360,34
4.2.	Обслуживание газового оборудования	0,00	33 419,61	-33 419,61
4.3.	Общестроительные работы	0,00	44 217,90	-44 217,90
4.4.	Капитальный ремонт системы отопления и ГВС	0,00	346 027,47	-346 027,47
5.	Инвентарь	0,00	0,00	0,00
5.1.	Хоз.принадлежности	0,00	0,00	0,00
	Итого	1 150 758,72	1 338 726,66	-187 967,94
6.	Коммунальные услуги:			
6.1.	Водоотведение СОИ ОДН	29 866,10	21 161,11	8 704,99
6.2.	Холодное водоснабжение СОИ ОДН	22 304,60	18 126,97	4 177,63
6.3.	Теплоноситель СОИ ОДН	19 877,95	19 877,95	0,00
6.4.	Тепловая энергия СОИ ОДН	57 694,80	60 819,08	-3 124,28
6.5.	Электроснабжение СОИ ОДН	228 532,18	140 293,00	88 239,18
6.6.	Электроэнергия ИПУ	375 492,22	387 580,67	-12 088,45
	Итого коммунальных услуг:	733 767,85	647 858,78	85 909,07
7.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа	0,00	0,00	0,00
	ВСЕГО:			-102 058,87
		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	104 378,61	0	95 044,33
2.	Начислено	1 150 758,72	0	733 767,85

3.	Оплачено			
3.1.	Оплачено населением	1 135 983,54	0	755 374,97
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям	0	0	0
4.	Задолженность на конец отчетного года	119 153,79	0	73 437,21
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	25 184,00	0	0
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 338 726,66	0	647 858,78
7.	Остаток на конец отчетного года	-162 783,94	0	85 909,07
	(«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — невыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2018 г. – 192 591 рубль 00 копеек.

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

Руководитель управляющей организации



ООО «УК Нитый Элемент»
(наименование управляющей организации)

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 23.06 20 20 г.

Исполнитель

Кучеренов А.В.

тел: (863) 3-100-100