

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

о деятельности за отчетный период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 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 - 87, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 5;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 11;
- 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;
- организованы и проведены мероприятия по смене владельца специального счета фонда капитального ремонта Вашего дома;
- отремонтировано и окрашено металлическое ограждение территории многоквартирного дома, изготовлены и установлены 2 калитки с ограничением доступа посторонних лиц;
- выполнены весенние мероприятия по благоустройству (озеленение газонов, покраска бордюров, деревьев, отремонтированы элементы детской площадки)
- выполнена окраска металлического ограждения клумб;
- выполнены работы по ремонту напольной плитки в местах общего пользования;
- установлены датчики движения в местах общего пользования, заменены часть светильников;
- произведена подготовка к осенне-зимнему периоду системы отопления дома, принят в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- отремонтированы парапеты кровли многоквартирного дома;
- отремонтировано более 65 погонных метров межпанельных швов по заявкам собственников;

К сожалению, не все что было запланировано на 2019 год удалось выполнить. По ряду причин, в том числе и наличие просроченной кредиторской задолженности и недостаточное финансирование по ранее утвержденному тарифу. Тем не менее, на 2020 год запланированы следующие виды работ:

- выполнить работы по полной замене металлических труб отопления (лежаков) в подвальном помещении дома;
- выполнить работы по очистке подвала и технического этажа от различных строительных отходов и мусора;
- заменить общедомовые приборы учета электрической энергии в комплекте с трансформаторами тока;
- выполнить косметический ремонт входных групп подъездов;
- выполнить косметический ремонт подъездов при наличии решения собственников по увеличению размера платы на содержание и ремонт общего имущества;
- изготовить и установить въездные автоматические ворота при наличии решения собственников об утверждении дополнительных целевых взносов;
- выполнить мероприятия по возврату ранее уплаченных средств на расчетный счет старого владельца в судебном порядке при наличии доверенности от собственников;
- организовать и провести ОСС по выполнению капитального ремонта фасада МКД (межпанельные швы);
- подготовить к осенне-зимнему периоду системы отопления и ГВС (промывка, опрессовка);
- выполнить ремонт и очистку ливневок и приемных воронок на кровле.

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 г.
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

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	2776	Поверка или замена в 2020 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-01 CN № 22624575	электрическая энергия	330980	Замена в 2020 г.
3.	Счетчик электрической энергии	CE 303 R33 543 № 009217040018	электрическая энергия	16150	Поверка в 2020 г.
4.	Водомер	ВМХ-50 № 204055798	Холодная вода	103576	отсутствуют
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00012427	Тепловая энергия и теплоноситель	3413	Поверка 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.)	16/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	52
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	2
6	Отработана ф-Б(шт.)	17
7	Заведено ф-А(шт.)	2
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	4/14

6. Работы, выполненные за отчетный период

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	133 255,98	200 081,58	-66 825,60
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	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, выгрузка и ведение ГИС ЖКХ	20 190,30	40 350,30	-20 160,00
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	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 (юр. усл.)	12 114,18	30 117,81	-18 003,63
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	12 114,18	12 114,18	0,00

1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	12 114,18	2 505,85	9 608,33
	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за КР, выгрузка в ГИС ЖКХ	0,00	38 270,30	-38 270,30
2.	Содержание общедомового имущества	250 359,72	260 400,00	-10 040,28
2.1.	Уборка МОП, корридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/п уборщика подъездов)	125 179,86	134 689,68	-9 509,82
2.2.	Уборка прилегающей территории (в т.ч. з/п дворника)	125 179,86	125 710,32	-530,46
3.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	624 284,08	588 077,73	36 206,35
3.1.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка и др.) налоги, страховые взносы	185 750,76	279 930,00	-94 179,24
3.2.	Затраты на покупку материалов и оплату специализированных работ при аварийных ситуациях и текущих работ	240 668,38	141 783,83	98 884,55
3.3.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	68 647,02	72 740,47	-4 093,45
3.4.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	51 687,17	53 883,98	-2 196,81
3.5.	Обслуживание УУТЭ	77 530,75	39 739,45	37 791,30
4.	Особые и специализированные и прочие работы	456 300,78	584 580,54	-128 279,76
4.1.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в т.ч.			
4.1.1.	Техническое обслуживание лифтов	177 674,64	179 734,08	-2 059,44
4.1.2.	Обучение ответственного персонала	32 304,48	0,00	32 304,48
4.1.3.	Страхование лифтового хозяйства	4 038,06	4 500,00	-461,94
4.1.4.	Ежегодная диагностика лифтов	12 114,18	6 600,00	5 514,18
4.2.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	52 494,78	52 494,78	0,00
4.3.	Вывоз мусора	177 674,64	0,00	177 674,64
4.4.	Дезинсекция и дератизация МОП	0,00	8 076,12	-8 076,12
4.5.	ТО вентиляционных каналов	0,00	12 114,18	-12 114,18
4.6.	Комиссия банка	0,00	13 341,34	-13 341,34
4.7.	Ремонт электрики МКД, в т.ч. установка датчиков движ.	0,00	23 787,60	-23 787,60
4.8.	Ремонт домофона по заявкам собственников	0,00	17 690,00	-17 690,00
4.9.	Обслуживание газового хозяйства	0,00	3 548,89	-3 548,89
4.10.	Ремонт входных групп МКД	0,00	41 250,00	-41 250,00
4.11.	Ремонт парапетов кровли (смета)	0,00	84 665,44	-84 665,44
4.12.	Ремонт межпанельных швов по заявкам (альпинисты)	0,00	38 900,00	-38 900,00
4.13.	Общестроительные работы (смета)	0,00	97 878,11	-97 878,11
ВСЕГО по статье содержание и ремонт ОИ		1 464 200,56	1 633 139,85	-168 939,29

14.	Коммунальные услуги на СОИ:	начислено	оплачено РСО	разница
14.1.	Водоотведение СОИ ОДН	13 674,48	24 614,06	-10 939,58
14.2.	Водоснабжение СОИ ОДН	9 950,28	17 910,50	-7 960,22

14.3.	Тепловая энергия на СОИ ОДН	27 224,04	72 143,71	-44 919,67
14.4.	Теплоноситель СОИ ОДН	9 266,88	24 557,23	-15 290,35
14.5.	Электроснабжение СОИ ОДН	219 107,64	146 071,76	73 035,88
Итого коммунальных услуг:		265 548,84	260 683,20	4 865,64
ВСЕГО по статьям КУ на СОИ				4 865,64

		Содержани е общего имущества (руб.)	Целевые взносы (кап.ремонт) (руб.)	Коммунальн ые услуги на СОИ (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	119 267,58	535 926,74	25 059,01
2.	Начислено	1 464 200,56	801 150,36	265 548,84
3.	Оплачено	1 391 644,52	862 812,86	260 683,20
3.1.	Оплачено населением	1 391 644,52	862 812,86	261 901,29
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям	0,00		-1 218,09
4.	Задолженность на конец отчетного года	191 823,62	474 264,24	29 924,65
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	19 440,00	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 633 139,85	0,00	260 683,20
7.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-149 499,29	801 150,36	4 865,64

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 31.12.2019 г. – 231 684 рублей 84 копеек.

Всего задолженность за КР по состоянию на 31.12.2019г. – 474 264 рублей 24 копеек.

Руководитель управляющей организации



ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 21.01.2020 г.
Тел. 00-100

Исполнитель (Куценко А.Ю.)