

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

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

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный, 69/253;
- год постройки _____ 2019 _____;
- этажность _____ 10-13 _____;
- количество квартир _____ 87 _____;
- количество нежилых помещений _____ 4 _____;
- количество подземных парковочных мест _____ 46 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ 12 298,50 _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ 7 661,10 _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ 685,10 _____ кв. м;
- общая площадь парковок _____ 883,90 _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ нет данных _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ 2 167,00 _____ кв. м., кад. номер 61:44:0081903:4;
- количество заявок _____ 48 _____ из них на устранение аварийных ситуаций _____ 5 _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____ 12 _____;
- 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 ежедневный контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 пассажирских лифта и 2 грузопассажирских и 1 автомобильный), освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- выполнена установка оборудования системы контроля автомобильного лифта
- проводилась регулярная прочистка канализации МКД
- проводилась регулярная замена освещения в местах общего пользования и парковочном помещении, в том числе замена датчика движения
- выполнялось регулярное обслуживание систем инженерных коммуникаций, в том числе замена кранов, ремонт сбросника, наладка автоматики, сварочные ремонты и т.д.
- приобретены и установлены две мусорные урны
- выполнены работы по окраске фасада на 11, 12 и 13 этажах
- приобретен и установлен прожектор
- выполнена чистка витражного остекления МКД
- выполнен покос травы на земельном участке МКД

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 "Росттехлифт"	№30-19 от 16.09.2019
2	Обслуживание лифтового оборудования	ООО "ОТИС Лифт"	№В7ОPS-012253 от 06.05.2021
3	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО "ПСК "ЮгПожСервис"	№ 27 от 01.02.2017
4	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
5	ТО системы ограничения доступа (домофон)	АО "ЭР-Телеком Холдинг"	№РНД-00510297 от 01.02.2020

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	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. 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 AM-03 № 28375473	электрическая энергия	5080/80	Поверка 2036
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART03CN № 18720016	электрическая энергия	17031/40	Поверка 2036
4.	Водомер	ВСКМ-50 № 064712	Холодная вода и теплоноситель	020059	Поверка 2023
5.	Счетчик тепловой энергии	ТВ 7 № 17052022	Тепловая энергия	267,00	Ежегодная поверка

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.)	23/12
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	5
3	Выдано карточек на продажу	6
4	Выдано справок на продажу	6
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	11

6	Отработана ф-Б(шт.)	4
7	Заведено ф-А(шт.)	7
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	38/19

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за __2021__ г.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	184 971,20	323 422,70	-138 451,50
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома	16 614,18	16 614,18	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	11 076,12	11 076,12	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов	18 829,40	18 829,40	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	16 614,18	155 065,68	-138 451,50
1.5.	Съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии	22 152,24	22 152,24	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	16 614,18	16 614,18	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	16 614,18	16 614,18	0,00
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками	16 614,18	16 614,18	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета	16 614,18	16 614,18	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	16 614,18	16 614,18	0,00
1.11.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	16 614,18	16 614,18	0,00
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	27 690,30	43 719,40	-16 029,10
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	110 761,20	110 761,20	0,00
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	1 512 997,99	1 645 409,25	-132 411,26

4.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка вентиляционных каналов	16 614,18	10 000,00	6 614,18
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории:	614 724,66	762 511,36	-147 786,70
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, разнорабочий);	243 674,64	129 567,36	114 107,28
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник и др.)	371 050,02	223 392,00	147 658,02
4.2.3.	Начальник участка - управляющий домом	0,00	409 552,00	-409 552,00
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 лифтового оборудования	254 750,76	332 416,00	-77 665,24
4.4.	Уборка и содержание МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	249 212,70	148 928,00	100 284,70
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	38 766,42	38 766,42	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов и т.д.	60 918,66	60 918,66	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	71 994,78	71 994,78	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	39 874,03	39 874,03	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации	166 141,80	180 000,00	-13 858,20

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.	317 884,64	224 088,90	93 795,74
5.1.	Установка оборудования системы контроля автомобильного лифта	0,00	38 000,00	-38 000,00
5.2.	Регулярная прочистка канализации МКД	0,00	49 865,00	-49 865,00
5.3.	Регулярная замена освещения в местах общего пользования и парковочном помещении, в том числе замена датчика движения	0,00	23 600,00	-23 600,00
5.4.	Замена кранов, ремонт сбросника, наладка автоматики, сварочные работы и т.д.	0,00	44 084,90	-44 084,90
5.5.	Приобретение и установка двух мусорных урн	0,00	11 500,00	-11 500,00
5.6.	Обработка очистка фасада 11, 12 и 13 этажа силами альпинистов	0,00	8 900,00	-8 900,00
5.7.	Приобретение и установка прожектора	0,00	6 930,00	-6 930,00
5.8.	Чистка витражного остекления МКД	0,00	5 830,00	-5 830,00
5.9.	Покос травы на земельном участке МКД	0,00	9 500,00	-9 500,00
5.10.	Выборочное општукатуривание и окрашивание коридора 3 этажа 1 подъезда	0,00	22 700,00	-22 700,00
5.11.	Приобретение и установка смесителя в консьержную	0,00	3 179,00	-3 179,00
Итого		2 154 305,34	2 347 401,45	-193 096,11

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Водоотведение ОДН	16 764,72	16 949,26	16 949,26
6.2.	Холодное водоснабжение ОДН	24 219,00	24 535,80	36 803,70
6.3.	Электроэнергия ОДН	258 924,48	261 741,67	374 290,59
Итого коммунальных услуг:		299 908,20	303 226,73	428 043,55

7.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность по доп. Услугам
7.1.	Оплата услуг консьержей	1 202 566,80	1 148 765,29	53 801,51
7.2.	Видеонаблюдение, домофон	37 584,00	36 716,87	867,13
7.3.	Устройство ограждения	827 473,68	699 032,91	128 440,77
Итого коммунальных услуг:		2 067 624,48	1 884 515,07	183 109,41
		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	265 996,82	328 882,88	80 208,46
2.	Начислено	2 154 305,34	2 067 624,48	299 908,20
3.	Оплачено	2 184 197,72	1 884 515,07	303 226,73
4.	Задолженность на конец отчетного года	236 104,44	511 992,29	76 889,93
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год		0,00		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		15 600,00		
		Оплачено		
1. Ростелеком		6 000,00		
2. Дом.ру		9 600,00		
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		780,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		780,00		
2.				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		14 820,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 347 401,45	2 067 624,48	428 043,55
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2020 года	53 416,79	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-193 096,11	0,00	-128 135,35
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-139 679,32	0,00	-128 135,35

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2021 составляет - 824986,66 руб.

Примечание: п.3, п.5, п.6, п.7.1 - данные управляющей компании; п.4 = п.2 + п.1 - п.3; п.7.2 = п.2 - п.6; п.8 = п.7.1 + п.7.2



тел: (863) 3-100-100

Руководитель управляющей организации

ООО «М. Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

2022 г.

Исполнитель


(подпись)

Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)

(Иученков)