

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.08.2018 г. по 31.12.2018 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пер. Братский, 48/19;
- год постройки 2001;
- этажность 18;
- количество квартир 55;
- количество нежилых помещений 8;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 9 622,60 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 6 711,60 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 674,40 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 10 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1 002,00 кв. м., кад. номер 61:44:0050518:15;
- количество заявок 67 из них на устранение аварийных ситуаций 8;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 2;

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 5 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 еженедельный вывоз крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 лифта), освидетельствование и страхование лифтов;
- выполнены работы с установкой дополнительного оборудования по настройке лифтов на парную работу;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- осуществлялся ежедневный контроль за нанесением граффити с их немедленной ликвидацией;
- выполнены работы по уборке и вывозу мусора из подвальных помещений дома;
- выполнен выборочный ремонт системы отопления и горячего водоснабжения в тепловом пункте;
- заменены трубопроводы теплового ввода в многоквартирный дом;
- заменен аварийный участок трубы отопления на техническом этаже дома;
- отремонтированы покрытие из керамической плитки ступеней и площадки входного узла в нежилое помещение около 19 кв.м.;
- отремонтирована облицовка из природного камня около 4 кв.м.;
- отремонтирована и оштукатурена стена входа в подвальное помещение и установлен отлив из оцинкованной стали 4,5 п.м. для защиты от дождя;
- установлены ограничительные столбики на территории МКД от автомобилей;
- запенена и оштукатурена трещина в кирпичной кладке с восточной стороны дома;
- произведена уборка кровли, вывезен мусор и отремонтировано примыкание кровельного покрытия к парапетам дома более 10 п.м.;
- отремонтирован стояк водопроводный в кв. 46, 50;

- изготовлен и установлен металлический пандус на ступени фасадной части дома для колясок и маломобильных групп населения;
- вместо деревянного пандуса обустроен бетонный пандус на главном входе в МКД;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, заменены 2 водомера узла учета тепловой энергии, поверен и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнена и сдана тепловой инспекции опрессовка наружных сетей теплотрассы, протяженностью 16 п.м.;
- заменены лампочки на светодиодные в количестве 15 штуки;
- закуплена и установлена новогодняя елка в честь празднования Нового года!

Все основное, что было запланировано, мы успели сделать в 2018 году. Были нарекания на работу дворника в зимний период по очистке снега. Поступали обращения граждан по качеству горячей воды – вода в период выполнения ремонтных работ или в период переподключения домов ООО «Ростовские тепловые сети» поступала ненадлежащего качества (с частицами ржавчины). На все обращения были предприняты действия по приведению в соответствие всех выявленных нарушений.

На 2019 год запланированы работы, указанные в плане перспективного развития многоквартирного дома:

- плюс предлагаем провести для детей новогодний конкурс и организовать праздник с участием деда Мороза и Снегурочки.

2. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов 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	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 г.
2	Обслуживание вентканалов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017 г.

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 № 60660	электрическая энергия	4274/20	Дата следующей поверки 07.2020
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 308	электрическая энергия	50819/60	Дата следующей поверки 09.2019
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 386	электрическая энергия	8122/40	Дата следующей поверки 05.2020
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 68944	электрическая энергия	83514/20	Дата следующей поверки 07.2020
5.	Водомер	ВСХ-32 № 32803/14	Холодная вода	25933	Дата следующей поверки 07.2019
6.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 5 № 15036	Тепловая энергия	2712,00	Требует замены

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.)	9/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	21
3	Выдано карточек на продажу	-
4	Выдано справок на продажу	-
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	1
6	Отработана ф-Б(шт.)	3
7	Заведено ф-А(шт.)	4
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	113

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2018 г.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	81 492,22	81 492,22	0,00
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	3 704,20	3 704,20	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	3 704,20	3 704,20	0,00
1.3.	Составление смет и актов	3 704,20	3 704,20	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	40 746,20	40 746,20	0,00
1.5.	Съем показаний ИПУ	1 852,10	1 852,10	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	1 852,10	1 852,10	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	9 260,50	9 260,50	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	3 704,02	3 704,02	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	1 852,10	1 852,10	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	5 556,30	5 556,30	0,00
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы (колл центр)	3 704,20	3 704,20	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	1 852,10	1 852,10	0,00
2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	79 269,90	79 651,90	-382,00
2.1.	Обучение персонала	5 556,30	2 400,00	3 156,30
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	3 704,20	3 000,00	704,20
2.3.	Ежегодная диагностика лифтов	5 556,30	3 600,00	1 956,30
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	64 453,10	70 651,90	-6 198,80
3.	Содержание общедомового имущества	257 071,50	239 197,30	17 874,20
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	5 556,30	0,00	5 556,30
3.2.	Уборка прилегающей территории	37 042,00	36 060,00	982,00
3.3.	Благоустройство прилегающей территории	20 373,10	5 000,00	15 373,10
3.4.	Вывоз мусора	46 302,50	0,00	46 302,50

3.5.	Обслуживание УУТЭ (в т.ч. съём и передача показаний)	22 225,20	20 500,00	1 725,20
3.6.	Уборка МОП	37 042,00	36 060,00	982,00
3.7.	Приобретение спец.одежды,инвентаря, спец.средств	12 964,70	14 500,00	-1 535,30
3.8.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	20 373,10	28 000,00	-7 626,90
3.9.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций (в т.ч. заработная плата обслуживающего персонала: сантехника, электрика, мастера участка и др.)	31 115,30	75 000,00	-43 884,70
3.10.	Аварийно-диспетчерская служба (в т.ч. заработная плата работников АДС в выходные и праздничные дни)	24 077,30	24 077,30	0,00
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	103 347,20	104 890,25	-1 543,05
4.1.	Сантехнические работы (тепловой пункт), вкл. материалы	0,00	64 300,00	-64 300,00
4.2.	Электротехнические работы, вкл. материалы	0,00	7 450,00	-7 450,00
4.3.	Общестроительные работы	0,00	33 140,25	-33 140,25
5.	Инвентарь	0,00	0,00	0,00
5.1.	Хоз.принадлежности	0,00	0,00	0,00
6.	Комиссия банка	18 521,00	0,00	18 521,00
7.	Прибыль УК	55 563,00	55 563,00	0,00
Итого		595 264,82	560 794,67	34 470,15
8.	Оплата услуг консьержа	290 779,70	290 779,70	0,00

		Содержани е общего имущества (руб.)	Целевые взносы	Коммуналь ные услуги
1.	Долг (остаток) на 01.08.2019	0,00	0,00	0,00
2.	Начислено ТСЖ Братский 48/19	833 749,84	0,00	0,00
3.	Оплачено ТСЖ Братский 48/19	602 199,88	0,00	0,00
4.	Задолженность на конец отчетного года	231 549,96	0,00	0,00
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	0,00	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	851 574,37	0,00	0,00
7.	Остаток на конец отчетного года	-249 374,49	0,00	0,00
	«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2018 г. – 231 549 рублей 96 копеек.

Примечание: п.7 = п.3 + п. 5 - п.6

Руководитель управляющей организации



ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 06.06.2019 г.

Исполнитель

Курочкин С.Ю.

тел: 3-100-100