

**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, ул. Драгунская, 6;
- год постройки 2013 _____;
- этажность 16 _____;
- количество квартир 161 _____;
- количество нежилых помещений 0 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 15218,8 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 11536,6 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных %;
- количество заявок 152 из них на устранение аварийных ситуаций 19;
- 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;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (6 лифтов), 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;
- выполнялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования, а также обработка прилегающей территории от клещей;
- выполнено изготовление и монтаж входных дверей в количестве 3 шт., с установкой видеодомофона с предоставлением жителям онлайн доступа;
- выполнена организация парковочных мест на территории земельного участка МКД;
- выполнена установка доводчиков на дверях, находящихся на лестничных площадках до 5 этажа;
- проведена комплексная проверка системы пожаротушения МКД, с составлением акта технического состояния;
- выполнено устройство освещения в подвальном помещении, в том числе замена электрических розеток;
- выполнялся регулярный ремонт инженерных коммуникаций, в том числе сварочный ремонт труб, замена фланцев, кранов, задвижек, ремонт и прочистка стояков и выпусков;
- проводилось регулярное обслуживание контрольно-измерительных приборов инженерных коммуникаций;
- выполнен ремонт швов фасада МКД силами альпинистов по заявкам от собственников квартир под № 120, 123, 61 и 98;

- выполнено изготовление и монтаж забора для ограждения клумб на территории земельного участка МКД
- проводилась регулярная замена светильников в местах общего пользования МКД;
- выполнена замена дифференциальных автоматов в щитках квартир № 39 и 105;
- выполнено устройство технического короба в подвальном помещении;
- проводился регулярный ремонт дверей в местах общего пользования по заявкам собственников;
- выполнен выборочный ремонт напольного плиточного покрытия и демонтаж порогов в подъездах;
- приобретены новогодние гирлянды;
- выполнен ремонт лифтов во всех 3-х подъездах;

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 организаций	Реквизиты договора и срок его действия
1	ХВС и ГВС на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
2	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
3	Водоотведение на СОИ	ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»	№4-2019/63 СОИ от 01.06.2019
4	Тепловая энергия на СОИ	АО «Краснодартеплосеть»	№411/19 от 20.09.2019
5	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016
6	Обслуживание вентканалов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017

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
4.	Водомер	Норма СТВ-50 № 12581102	Холодная вода и теплоноситель	85089	Поверка в 2025 году
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00176501	Тепловая энергия	2565	Поверка в 2025 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.)	64/7
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	5
3	Выдано карточек на продажу	7

4	Выдано справок на продажу	7
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	4
6	Отработана ф-Б(шт.)	4
7	Заведено ф-А(шт.)	6
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	14

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2021 г.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	230 720,00	481 942,07	-251 222,07
	Затраты на:			
1.1	Организацию эксплуатации жилого дома.	20 764,80	20 764,80	0,00
1.2	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	20 764,80	20 764,80	0,00
1.3	Составление смет; составление актов.	20 764,80	20 764,80	0,00
1.4	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций.	36 915,20	138 432,00	-101 516,80
1.5	Съем показаний с общедомовых приборов учета.	13 843,20	13 843,20	0,00
1.6	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома.	13 843,20	13 843,20	0,00
1.7	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома.	13 843,20	13 843,20	0,00
1.8	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками.	13 843,20	13 843,20	0,00
1.9	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета.	13 843,20	13 843,20	0,00
1.10	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.).	20 764,80	20 764,80	0,00
1.11	Содержание аварийно-диспетчерской службы, расходные материалы.	20 764,80	20 764,80	0,00
1.12	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение, ведение ГИС ЖКХ, выгрузка квитанций.	20 764,80	20 764,80	0,00
1.13	Расходы на оплату комиссии банка, налогов УСН.	0,00	25 116,47	-25 116,47
1.14	Юридические услуги по взысканию задолженностей.	0,00	124 588,80	-124 588,80
2.	Содержание общедомового имущества дома:	753 070,08	559 608,00	193 462,08
2.1	Вывоз ТООП	278 248,32	0,00	278 248,32
2.2	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика)	231 181,44	227 760,00	3 421,44

	подъездов), дератизация и дезинсекция МОП			
2.3	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, уборка снега, обработка дорожек антиобледенительным составом (в т.ч. з/пл. дворника).	243 640,32	304 848,00	-61 207,68
2.4.	Содержание прилегающей территории - покос травы, обработка от клещей, уборка контейнерной площадки, расходные материалы.	0,00	27 000,00	-27 000,00
3	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	1 018 859,52	1 263 161,92	-244 302,40
3.1	Техническое обслуживание лифтового оборудования, включая страхование, ежегодное освидетельствование лифтов, а также обучение технического персонала.	502 508,16	502 508,16	0,00
3.2	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник и мастер участка), налоги, страховые взносы.	249 177,60	493 480,00	-244 302,40
3.3.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	124 588,80	124 588,80	0,00
3.4.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	76 137,60	76 137,60	0,00
3.5.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, подача данных	66 447,36	66 447,36	0,00
4	Особые и специализированные работы	84 382,94	84 382,94	0,00
4.1	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	84 382,94	84 382,94	0,00
5.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа:		529 260,21	-529 260,21
5.1.	Покупка и монтаж входных дверей с установкой домофонов "Спутник" в количестве 3 шт.		163 500,00	-163 500,00
5.2.	Организация парковочных мест, в том числе нанесение разметки.		1 500,00	-7 500,00
5.3.	Установка доводчиков на дверях находящихся на лестничных площадках, до 5 этажа.		43 480,00	-43 480,00
5.4.	Приобретение новогодних гирлянд к празднику		4 800,00	-4 800,00
5.5.	Проведение комплексной проверки системы пожаротушения МКД, с составлением акта технического состояния		12 000,00	-12 000,00

5.6.	Демонтаж порогов в подъездах и выборочная замена плитки		3 500,00	-3 500,00
5.7.	Устройство освещения в подвальном помещении, в том числе монтаж электрических розеток		7 800,00	-19 800,00
5.8.	Регулярный ремонт инженерных коммуникаций, в том числе сварочный ремонт труб, замена фланцев, кранов, задвижек, ремонт и прочистка стояков и выпусков		96 832,00	-96 832,00
5.9.	Ремонт лифтов во всех 3-х подъездах, в том числе, замена тяговых канатов и КВШ, замена комплекта подшипников быстроходного вала редуктора, замена шкива ограничителя скорости		88 000,00	-88 000,00
5.10.	Ремонт швов фасада МКД силами альпинистов, по заявкам от кв. № 120, 123, 61 и 98.		22 575,00	-22 575,00
5.11.	Выборочный ремонт напольного плиточного покрытия в местах общего пользования (в сумме около 1,8 м2)		2 800,00	-2 800,00
5.12.	Устройство забора для ограждения клумб на территории земельного участка МКД		49 273,21	-49 273,21
5.13.	Регулярный ремонт дверей мест общего пользования по заявкам собственников		2 000,00	-2 000,00
5.14.	Устройство технического короба из гипсокартонного листа в подвальном помещении		1 500,00	-1 500,00
5.15.	Регулярная замена светильников в местах общего пользования		8 700,00	-8 700,00
5.16.	Замена дифференциальных автоматов в щитках квартир № 39 и 105		3 000,00	-3 000,00
	ИТОГО	2 087 032,54	2 918 355,14	-831 322,60

6.	Коммунальные услуги:	начислено жителям	оплачено жителями	разница
6.1.	лпм	56 707,86	52 109,10	-4 598,76
6.2.	Водоотведение СОИ ОДН	30 669,09	28 210,00	-2 459,09
6.3.	Электроснабжение СОИ ОДН	308 566,96	284 992,84	-23 574,12
6.4.	Тепловая энергия СОИ ОДН	100 702,59	94 393,16	-6 309,43
	Итого коммунальных услуг:	496 646,50	459 705,10	-36 941,40

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	728 017,71	0,00	120 606,84
2.	Начислено	2 087 032,54	0,00	496 646,50
3.	Оплачено	2 051 941,48	0,00	459 705,10
4.	Задолженность на конец отчетного года	763 108,77	0,00	157 548,24
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год	41 904,00		

	Получено денежных средств от использования общего имущества.	оплачено	начислено	
	1. Русмедиа	21 600,00	21 600,00	
	2. Билайн	6 000,00	6 000,00	
	3. Ростелеком	0,00	6 000,00	
	4. Дом.ру	9 600,00	9 600,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:			
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	3 720,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 01.01.2022	75 384,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 918 355,14	0,00	496 646,50
7.	Остаток на конец отчетного года	-791 029,66	0,00	-36 941,40
	(«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — невыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2020г. – 920 657 рублей 01 копейка.

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 «СМ. Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

(Handwritten signature)
(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 20 22 г.

Исполнитель *(Handwritten signature)*

тел: (863) 3-100-100