

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.11.2018 г. по 31.10.2019 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пр. Космонавтов 5 г;
- год постройки _____ 2006 _____;
- этажность _____ 15 _____;
- количество квартир _____ 65 _____;
- количество нежилых помещений _____ 8 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ 8117.20 _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ 5 441,28 _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ 570.20 _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений входящих в состав мест общего пользования _____ 2 105,72 _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ нет данных _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ 4 017,00 _____ кв. м., кад. номер 61:44:0010502:345;
- количество заявок _____ 39 _____ из них на устранение аварийных ситуаций _____ 3 _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____ 2 _____;
- количество жалоб _____ 1 _____ (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;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- восстановлена и введена в эксплуатацию система видеонаблюдения;
- изготовлены и установлены защитные колпаки из оцинкованной стали на парапеты переходных балконов около 74 метров;
- выполнен ремонт штукатурки цоколя с набивкой штукатурной сетки около 50 кв.м.;
- выполнен латочный ремонт кровли около 4 кв.м.;
- осуществлялся регулярный покос сорной растительности на прилегающей территории;
- восстановлено и отремонтировано напольное покрытие из керамогранитной плитки в объеме более 70 кв.м.;
- выполнены работы по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, выполнена поверка и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнена и сдана тепловой инспекции опрессовка наружных сетей теплотрассы;

К сожалению не все получалось как запланировано, по ряду обстоятельств, таких как отсутствие технической документации, доступа в ряд технических помещений, в связи с чем продолжается работа по принуждению ТСЖ в судебном порядке к передаче ключей и технической документации. Поступали обращения граждан по различным вопросам. На все обращения были предприняты соответствующие действия, на письменные обращения подготовлены и предоставлены ответы заявителям в установленные сроки.

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	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
5	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 г.
6	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 № 34761542	электрическая энергия	4108	
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 34761541	электрическая энергия	4518	
3	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 15576779	электрическая энергия	3944	
4.	Водомер	ВСКМ-50 № 064712	Холодная вода и теплоноситель	057346	
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00153122	Тепловая энергия	2834,00	

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.)	12/5
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	23
3	Выдано карточек на продажу	0

4	Выдано справок на продажу	0
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	3
6	Отработана ф-Б(шт.)	35
7	Заведено ф-А(шт.)	2
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	73

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за __2018-2019__ г.г.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	118 839,60	170 213,74	-51 374,14
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	10 803,60	18 774,19	-7 970,59
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	10 803,60	18 774,19	-7 970,59
1.3.	Составление смет и актов	10 803,60	18 774,19	-7 970,59
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	18 006,00	39 218,02	-21 212,02
1.5.	Съем показаний ИПУ	7 202,40	7 202,40	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	7 202,40	7 202,40	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	7 202,40	9 432,99	-2 230,59
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	7 202,40	10 185,60	-2 983,20
1.9.	Анализ финансовой деятельности	7 202,40	7 202,40	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (юр. усл.)	10 803,60	23 596,28	-12 792,68
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	10 803,60	6 414,43	4 389,17
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	10 803,60	3 436,65	7 366,95
2.	Содержание общедомового имущества	223 274,40	221 033,26	2 241,14
2.1.	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/п уборщика подъездов)	111 637,20	110 516,63	1 120,57
2.2.	Уборка прилегающей территории (в т.ч. з/п дворника)	111 637,20	110 516,63	1 120,57
3.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	556 745,52	381 228,51	175 517,01
3.1.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка и др.) налоги, страховые взносы	165 655,20	148 737,51	16 917,69
3.2.	Затраты на покупку материалов и оплату специализированных работ при аварийных ситуациях и текущих работ	214 631,52	68 430,00	146 201,52
3.3.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	61 220,40	55 739,66	5 480,74
3.4.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	82 107,36	78 321,34	3 786,02
3.5.	Обслуживание УУТЭ	33 131,04	30 000,00	3 131,04

4.	Особые и специализированные работы	259 285,83	210 025,48	49 260,35
4.1.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в т.ч.			
4.1.1.	Техническое обслуживание лифтов	158 452,80	158 690,40	-237,60
4.1.2.	Обучение ответственного персонала	28 809,60	4 800,00	24 009,60
4.1.3.	Страхование лифтового хозяйства	3 601,20	3 500,00	101,20
4.1.4.	Ежегодная диагностика лифтов	10 803,63	3 600,00	7 203,63
4.2.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	46 815,60	34 049,32	12 766,28
4.3.	Вывоз мусора (ноябрь, декабрь 2018)	10 803,00	5 385,76	5 417,24
Итого		1 158 145,35	982 500,99	175 644,36
5.	Оплата услуг консьержа (жп - 5431,8 м2)	351 980,64	362 477,44	-10 496,80
6.	Обслуживание домофона	19 500,00	17 550,00	1 950,00
7.	Комиссия банка		21 819,40	-21 819,40
8.	Частичный ремонт плитки на полу		43 839,19	-43 839,19
9.	Ремонт цоколя		32 800,00	-32 800,00
10.	Обслуживание газового хозяйства		5 515,86	-5 515,86
11.	юридические услуги		21 167,57	-21 167,57
12.	Монтаж системы видеонаблюдения		28 193,99	-28 193,99
13.	Установка отливов на переходных балконах		26 314,63	-26 314,63
Всего		1 529 625,99	1 542 179,07	-12 553,08
14.	Коммунальные услуги:			
14.1.	Водоснабжение	410 075,82	353 109,45	-56 966,37
14.2.	Газоснабжение	0,00	0,00	0,00
14.3.	Центральное отопление	0,00	0,00	0,00
14.4.	Электроснабжение	631 207,57	547 854,95	-83 352,62
Итого коммунальных услуг:		1 041 283,39	900 964,40	-140 318,99
15.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа	0,00	0,00	0,00
ВСЕГО:				-152 872,07

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (консьерж) (руб.)	Коммунальн ые услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года			
2.	Начислено	1 177 645,35	351 980,64	1 041 283,39
3.	Оплачено	981 031,61	281 818,74	900 964,40
3.1.	Оплачено населением	903 143,52	281 818,74	887 523,46
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям	77 888,09		13 440,94
4.	Задолженность на конец отчетного года	196 613,74	70 161,90	140 318,99
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	0,00	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 179 701,63	362 477,44	1 023 106,27
7.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ;	-198 670,02	-80 658,70	-122 141,87

«+» — невыполнено работ)			
--------------------------	--	--	--

Всего задолженность по состоянию на 31.10.2019г. – 407 094 рублей 63 копеек, в т.ч. просроченная задолженность 325 678 рублей 79 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 Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)



Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 06.11 20 19 г.

Исполнитель [Signature] (Куркин Д.И.)

тел: (863) 3-100-100