

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

---

**о деятельности за отчетный период с 01.09.2018 г. по 31.12.2018 г.**

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина 89/5;
- год постройки 1994;
- этажность 9 (3);
- количество квартир 123;
- количество нежилых помещений 1;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 11 317,83 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 7 795,67 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 21,80 кв. м;
- общая площадь помещений общего пользования 3 500,36 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0081502:233;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 8 315,00 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 104, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 17;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 12;
- количество жалоб – 1 (нарушений не выявлено).

### **1. Обращение руководителя управляющей организации**

Уважаемые собственники!

За четыре месяца работы нашей управляющей компании по обслуживанию Вашего дома были выполнены следующие виды работ и оказаны следующие услуги:

- подготовлена и допущена в эксплуатацию в осеннее - зимний период 2018-2019 годов система отопления многоквартирного дома;
- 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, ежегодное освидетельствование и страхование лифтов;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов многоквартирного дома;
- заменен электродвигатель привода дверей лифта;
- заменен аварийный участок трубы канализационной в подвале 1 стояк;
- заменен аварийный участок трубы ливневой канализации в подвале и на чердаке;
- выполнены ремонтные работы по восстановлению конуса подачи теплоносителя;
- установлен прожектор на крыше дома;
- выполнен выборочный ремонт кровли над кв. 98;
- произведены сварочные работы по ограничению выхода на кровлю дома;
- произведены работы по восстановлению освещения подвального помещения дома.

К сожалению, были нарекания на работу дворника и уборщицы, как в осенний, так и в зимний период работы компании. Поступали обращения граждан по вопросам предоставления

коммунальных услуг ненадлежащего качества. На все обращения граждан были предприняты меры по устранению выявленных недостатков, проведены беседы с работниками. На 2019 год запланированы работы, указанные в плане перспективного развития многоквартирного дома.

**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	Тепловая энергия и теплоноситель на СОИ	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5710 от 01.06.2018.
2	ХВС и водоотведение	АО «ПО Водоканал»	№ 26727 от 05.07.2017
3	Вывоз ТБО	АО «Чистый город»	№ УК-1/56 от 30.06.2016г.
4	Электрическая энергия	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200803 от 19.10.2016
5	Обслуживание вентканалов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017 г.
6	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 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 №7010890	электрическая энергия	20630	Дата следующей поверки 07.2020
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 №633918	электрическая энергия	28297	Дата следующей поверки 09.2019
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 №633976	электрическая энергия	26780	Дата следующей поверки 05.2020
4.	Счетчик электрической энергии	СА4-И 678 №2515	электрическая энергия	129800	Требуется замены
5.	Водомер ОДПУ	ВКТ 7 №40717	Холодная вода	36950	Дата следующей поверки 09.2019
6.	Узел учета тепловой энергии	ВКТ 7 № 00153122	Тепловая энергия	2834,00	Требуется 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.)	17
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	54
3	Выдано карточек на продажу	5
4	Выдано справок на продажу	7
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	11
6	Отработана ф-Б(шт.)	27

7	Заведено ф-А(шт.)	4
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	27

**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.	Фактически е затраты, руб.	Разница, руб.
<b>1.</b>	<b>Плата за работы и услуги по управлению</b>	<b>66 308,93</b>	<b>65 548,47</b>	<b>760,46</b>
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	3 084,14	3 084,14	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	3 084,14	3 084,14	0,00
1.3.	Составление смет и актов	3 084,14	3 084,14	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	20 046,88	9 615,74	10 431,14
1.5.	Съем показаний ИПУ	6 168,27	4 000,00	2 168,27
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	3 084,14	3 084,14	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	4 626,20	4 626,20	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	7 710,34	7 710,34	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	6 168,27	6 168,27	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	3 084,14	14 965,16	-11 881,02
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	4 626,20	4 626,20	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	1 542,07	1 500,00	42,07
<b>2.</b>	<b>Содержание и обслуживание лифтового хозяйства</b>	<b>77 103,40</b>	<b>79 819,08</b>	<b>-2 715,68</b>
2.1.	Обучение персонала	3 084,14	3 000,00	84,14
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	1 542,07	1 500,00	42,07
2.3.	Ежегодная диагностика лифтов	4 626,20	5 400,00	-773,80
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	67 850,99	69 919,08	-2 068,09
<b>3.</b>	<b>Содержание общедомового имущества</b>	<b>309 028,84</b>	<b>287 173,95</b>	<b>21 854,89</b>
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	13 878,61		13 878,61
3.2.	Уборка прилегающей территории	44 411,56	43 175,20	1 236,36
3.3.	Вывоз мусора	97 150,28	92 010,64	5 139,64
3.4.	Обслуживание УУТЭ	18 504,42	18 504,42	0,00
3.5.	Уборка МОП	47 187,28	44 206,56	2 980,72
3.6.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спецсредств	9 252,41	6 763,87	2 488,54
3.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	18 504,42	25 504,42	-7 000,00
3.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	18 504,42	38 504,42	-20 000,00
3.9.	Аварийно-диспетчерская служба	18 504,42	18 504,42	0,00
3.10.	Благоустройство прилегающей территории	23 131,02	6 606,74	16 524,28

4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	47 495,69	91 630,99	-44 135,30
4.	Ремонт электрики (электромонтажные работы)	0,00	14 267,50	-14 267,50
4.1.	Ремонт кровли МКД	0,00	3 800,00	-3 800,00
4.2.	Ремонт сан.тех. узлов МКД	0,00	13 232,76	-13 232,76
5.	Инвентарь и иные расходы	0,00	0,00	0,00
5.1.	Хоз.принадлежности	0,00	0,00	0,00
5.2.	Комиссия банка	0,00	10 794,48	-10 794,48
5.3.	Оплата сверхнормативного объема ОДН	0,00	49 536,25	-49 536,25
<b>Итого</b>		<b>499 936,86</b>	<b>573 708,74</b>	<b>-73 771,88</b>
6.	<b>Коммунальные услуги:</b>			
6.1.	Водоснабжение	331436,98	249331,84	-82105,14
6.2.	Газоснабжение			
6.3.	Центральное отопление			
6.4.	Электроснабжение	362160,88	278275,98	-83884,9
	<b>Итого коммунальных услуг:</b>	<b>693 597,86</b>	<b>527 607,82</b>	<b>-165 990,04</b>
7.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа			
<b>ВСЕГО:</b>				<b>-239 761,92</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальн ые услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года		0	
2.	Начислено	490603,15		693597,86
3.	Оплачено	375286,61		527607,82
3.1.	Оплачено населением			
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям			
4.	Задолженность на конец отчетного года	115316,54	0	165990,04
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	573 708,74	0	693597,86
7.	Остаток на конец отчетного года			
	(«-» — перевыполнено работ;	-198 422,13	0,00	-165 990,04
	«+» — недовыполнено работ)			

**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2018 г. – 281 306 рублей 58 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)

(подпись)

**Мацев А.А.**  
(фамилия, имя, отчество)

Дата 24 05 2019 г.

Исполнитель  (Куценко А.Ю.)

тел: 8 (863) 3-100-100