

**Ежегодный отчет  
о выполнении Договора управления  
общества с ограниченной ответственностью «УК Ростов-Дом»**

о деятельности за отчетный период с 01.11.2017 г. по 31.12.2017 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пер. Оружейный, 11/2;
- год постройки 2011;
- этажность 17;
- количество квартир 96;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 8 999,8 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 6 444,40 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 0,00 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 5 %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0073003:50;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3 832,00 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 44, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 0;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 4;
- количество жалоб – 2 (нарушений не выявлено).

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

Уважаемые собственники!

За два месяца 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, освидетельствование и страхование лифтов;
- отремонтирована и восстановлена система автоматической регулировки отопления;
- отремонтирована и восстановлена автоматика двух станций холодного водоснабжения, заменен обратный клапан;
- установлен расширительный бак, компенсирующий резкие перепады давления воды в рамке горячего водоснабжения;
- восстановлена система видеонаблюдения;
- восстановлено уличное освещение (заменены лампы в кобрах в кол-ве 14 шт.);
- отремонтирована дорога в местах просадки асфальтового покрытия с обеих сторон;
- организован и проведен новогодний праздник для детей, установлена новогодняя елка во дворе дома;
- установлены 4 светильника со светодиодными лампами, 15 плафонов на светильники, установлены светодиодные лампочки в количестве 96 шт. в коридорах;

На 2018 год запланированы следующие виды работ:

- ремонт кровли - протекает воронка ливневки, удаление предмета под мембраной;
- ремонт кровли на трансформаторной подстанции;
- ремонт, оплукатуривание и окраска переходных балконов МОП;
- ремонт пандуса для обеспечения доступа маломобильных групп населения с устройством резинового покрытия;

- установка шлагбаума или шлагбаумов для ограничения проезда транзитного и крупногабаритного транспорта (при наличии решения собственников);
- замена фотореле для автоматического включения уличного освещения и освещения балконов, замена дросселей и ламп на столбах для уличного освещения (14 шт.);
- организация новой парковки из расчета 500 кв.м. на 20 автомобилей (при наличии решения собственников);
- ремонт системы дымоудаления, установленного на кровле МКД;
- оборудование офиса в подвальном помещении (при наличии решения собственников);
- провести весенние мероприятия по благоустройству и озеленению газонов, покраска бордюров, деревьев, детской площадки;
- ремонт и обработка облицовки 1 этажа фасада дома специальной защитной пропиткой с эффектом мокрого камня;

**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	Отопление и ГВС	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5370 от 18.10.2016
2	Вывоз ТБО	ООО «Южный Город-Ростов»	№ 701 от 28.10.2016
3	Холодное водоснабжение	АО «ПО Водоканал»	№ 26727 от 05.07.2017
4	Электрическая энергия	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200803 от 19.10.2016

**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	Энергомера № 092547656	электрическая энергия	2463	
2.	Счетчик электрической энергии	Энергомера № 009072047003490	электрическая энергия	10343	
3.	Счетчик электрической энергии	Энергомера № 009072047003496	электрическая энергия	9135	
4.	Водомер	СТВХ-65 № 204055798	Холодная вода и теплоноситель	33974	
5.	Счетчик тепловой энергии	ЭСКО-Т 2 № 00007642	Тепловая энергия	2604,15	

**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.)	10/3
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	12
3	Выдано карточек на продажу	-
4	Выдано справок на продажу	-
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	1

6	Отработана ф-Б(шт.)	7
7	Заведено ф-А(шт.)	10
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	10/3

### 5. Работы, выполненные за отчетный период

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
<b>1.</b>	<b>Плата за работы и услуги по управлению</b>	<b>30933,12</b>	<b>50 727,83</b>	<b>-19 794,71</b>
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	1288,88	1288,88	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	1288,88	1288,88	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов;	1288,88	5000,00	-3711,12
1.4.	Проведение начислений; оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	7088,84	11845,70	-4756,86
1.5.	Съем показаний с индивид.приборов учета потребления ресурсов;	1933,32	1933,32	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	1933,32	1933,32	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	1288,88	11000,00	-9711,12
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	4511,08	4511,08	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	2577,76	2577,76	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	3866,64	3866,64	0,00
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы: расходные материалы, оборудование	1933,32	5000,00	-3066,68
1.12.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	1933,32	482,25	1451,07
<b>2.</b>	<b>Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг</b>	<b>16755,44</b>	<b>3900,21</b>	<b>12855,23</b>
<b>3.</b>	<b>Содержание общедомового имущества дома:</b>	<b>124377,38</b>	<b>128343,91</b>	<b>-3966,99</b>
3.1.	дезинфекция, дератизация мест общего пользования	1933,32		1933,32
3.2.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка ( в т.ч. з/п дворника)	22555,40	21937,29	618,11
3.3.	Благоустройство прилегающей территории.	11599,92	37000,00	-25400,08
3.4.	вывоз ТКО (твердых коммунальных отходов)	23199,84	20384,00	2815,84
3.5.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	22555,40	16000,00	6555,40
3.6.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	4511,08	4511,08	0,00
3.7.	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.	4511,54	4511,54	0,00
3.8.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	19333,20	10000,00	9333,20
3.9.	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	8377,72	8000,00	377,72
3.10.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	5799,96	6000,00	-200,04
<b>3.11.</b>	<b>Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в т.ч.:</b>	<b>29644,24</b>	<b>22600,00</b>	<b>7044,24</b>
3.11.1	Оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов	25777,60	20000,00	5777,60

3.11.2	Обучение ответственного персонала	1288,88		1288,88
3.11.3	Страхование лифтового хозяйства	1288,88	1300	-11,12
3.11.4	Ежегодная диагностика лифтов	1288,88	1300	-11,12
4.	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома</b>	<b>48 719,66</b>	<b>7100,00</b>	<b>41 619,66</b>
4.1.	Ремонт напольной плитки		7100,00	
5.	Услуги консьержа	69599,52	75004,80	-5405,28
<b>Итого</b>		<b>320 029,36</b>	<b>290 743,89</b>	<b>29285,47</b>

<b>6. Коммунальные услуги:</b>				
6.1.	Водоснабжение	173 421,06	173 421,06	0,00
6.2.	Газоснабжение	0,00	0,00	0,00
6.3.	Центральное отопление	366306,67	366 306,67	0,00
6.4.	Электроснабжение	103220,09	103 220,09	0,00
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>642 947,82</b>	<b>642 947,82</b>	<b>0,00</b>
<b>ВСЕГО:</b>				
		<b>962 977,18</b>	<b>933 691,71</b>	<b>29 285,47</b>

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

#### 6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2017 г.

	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
2. Начислено	354 175,73	0,00	642 947,82
3. Оплачено	166 646,97	0,00	223 374,03
3.1. Оплачено населением	166 646,97	0,00	223 374,03
3.2. Оплачено по нежилым помещениям			
4. Задолженность на конец отчетного года	187 528,73	0,00	419 573,79
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	0,00	0,00	0,00
6. Выполнено работ (оказано услуг)	290 743,89		642 947,82
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-124 096,92	0,00	-419 573,79

**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2017г. – 563 990,86**

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 «МК Ростов-Дом»

(наименование управляющей организации)

Мацев А.А.

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

Дата

20 \_\_\_\_ г.

Исполнитель

(Куценко А.Ю.)

