

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

о деятельности за отчетный период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020г.

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 4а;
- год постройки 2003;
- этажность 8;
- количество квартир 21;
- количество нежилых помещений 17;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 7856,50 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 2 759,50 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав помещений общего пользования 926,00 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений МОП 917,00 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 15 %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0050518:13;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1 041,00 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 54, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 8;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 7;
- количество жалоб – 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За двенадцать 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 оформлению технической и иной документации, заключение договоров предоставления коммунальных услуг для целей обеспечения общедомовых нужд;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифта;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций дома;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- заменены светильники в местах общего пользования, смонтирована проводка и заменена часть светильников в помещении парковки;
- отремонтирован аварийный парапет фасада МКД силами альпинистов;
- проводилась работа по обработке дезинфицирующими растворами помещений и мест общего пользования в соответствии с рекомендациями Роспотребнадзора, в том числе ежечасная обработка дверей, ручек, почтовых ящиков, лифтов и т.д.;
- произведена замена кнопки вызова лифта на 1 этаже с устройством обрамления;
- выполнена полная мойка автомобильной парковки с выполнением малярных работ;
- выполнены работы по очистке и уборке помещения бывшей мусорокамеры;
- восстановлена работа системы видеонаблюдения, системы контроля доступа и принимающей опоры шлагбаума;
- произведена подготовка к осенне-зимнему периоду системы отопления дома, принят в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;

На 2021 год дополнительно к регламентным работам по промывкам, опрессовкам, подготовке к осенне-зимнему периоду, обслуживанию лифтового оборудования запланированы к выполнению следующие виды работ:

- капитальный ремонт входного узла с заменой покрытия из плитки и установка поручня из нержавеющей стали;
- ремонт трехходового клапана системы отопления для целей бесперебойного качественного предоставления услуги собственникам помещений;
- монтаж системы контроля доступа в парковку на дверь запасного выхода;

2. Сведения об оказании услуг по содержанию общего имущества с указанием обслуживающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей и обслуживающих организации	Реквизиты договора
1	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО "ПСК "ЮгПожСервис"	№27 от 01.02.2017
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019

3. 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	ХВС и водоотведение 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	Тепловая энергия и теплоноситель на СОИ	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5710 от 01.06.2018

4. 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 230ART-01 № 00267184	электрическая энергия	35839	Поверка или замена в 2021 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-01 № 00283837	электрическая энергия	5481	Поверка или замена в 2021 г.
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-01 № 0002319	электрическая энергия	7570	Поверка или замена в 2021 г.
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-01 № 0064220	электрическая энергия	15828	Поверка или замена в 2021 г.
5.	Водомер	Норма СТБ-50 № 12581102	Холодная вода	66574	Поверка в 2022 году

6.	Счетчик тепловой энергии	ТРСВ - 030 № 800577	Тепловая энергия	7495	Проверка отдельных элементов
----	--------------------------	---------------------	------------------	------	------------------------------

5. 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.)	0/0
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	0
3	Выдано карточек на продажу	0
4	Выдано справок на продажу	0
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	0
6	Отработана ф-Б(шт.)	0
7	Заведено ф-А(шт.)	0
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	0/0

6. Работы, выполненные за отчетный период

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	161 271,60	174 182,75	-12 911,15
	Затраты на:			
1.1	Организацию эксплуатации жилого дома, заработная плата административного персонала, штрафы	8 284,50	8 284,50	0,00
1.2	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 523,00	5 523,00	0,00
1.3	Составление смет; составление актов;	9 389,10	9 389,10	0,00
1.4	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	8 284,50	10 854,03	-2 569,53
1.5	Съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии;	11 046,00	11 046,00	0,00
1.6	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	8 284,50	8 284,50	0,00
1.7	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	8 284,50	8 284,50	0,00
1.8	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	8 284,50	8 284,50	0,00
1.9	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	8 284,50	8 284,50	0,00
1.10	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	8 284,50	10 270,20	-1 985,70
1.11	Юридическое сопровождение, претензионная работа	55 230,00	55 230,00	0,00
1.12	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение, ведение ГИС ЖКХ и выгрузка квитанций	8 284,50	13 256,00	-4 971,50
1.13	Расходы на оплату комиссии банка, налогов УСН	13 807,50	17 191,92	-3 384,42

2.	Содержание общедомового имущества дома:	784 266,00	779 506,47	4 759,53
2.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и МОП, обслуживание и прочистка вентканалов	8 284,50	5 200,00	3 084,50
2.2.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, покос травы, уборка снега, обработка дорожек антиобледенительным составом (в т.ч. з/пл. дворника).	121 506,00	80 640,00	40 866,00
2.3.	Обработка дезинфицирующими растворами помещений и мест общего пользования в соответствии с рекомендациями Роспотребнадзора, в том числе ежечасная обработка дверей, ручек, почтовых ящиков, лифтов и т.д.	0,00	25 200,00	-25 200,00
2.4.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, плотник и др.), налоги, страховые взносы.	185 020,50	215 040,00	-30 019,50
2.5.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	127 029,00	88 569,00	38 460,00
2.5.1.	Оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов	110 460,00	72 000,00	38 460,00
2.5.2.	Обучение ответственного персонала	5523	5523	0,00
2.5.3.	Страхование лифтового хозяйства	2761,5	2761,5	0,00
2.5.4.	Ежегодная диагностика лифтов	8284,5	8284,5	0,00
2.6.	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика подъездов, мусорщика).	124 267,50	77 174,77	47 092,73
2.7.	Приобретение спецодежды, инвентара, спец.средств	19 330,50	8 400,00	10 930,50
2.8.	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.	30 376,50	45 481,66	-15 105,16
2.9.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	29 824,20	6 604,74	23 219,46
2.10.	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	35 899,50	35 899,50	0,00
2.11.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	102 727,80	102 727,80	0,00
3.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	75 665,10	117 618,90	-41 953,80
3.1.	Сварочные работы: техэтаж, подвал	0,00		0,00
3.2.	Уборка мусора в подвале и техэтажа, мойка парковки	0,00	13 400,00	-13 400,00
3.3.	Приобретение инвентаря	0,00	4 310,67	-4 310,67
3.4.	Ремонт конструктивных элементов, парапетов МКД	0,00	99 908,23	-99 908,23
4.	Обеспечение контроля доступа собственников и посетителей МКД, ограничение доступа посторонних лиц, обеспечение соблюдения правопорядка, информирования собственников и поддержания чистоты.	585 990,30	657 558,24	-71 567,94
	ИТОГО	1 607 193,00	1 746 058,28	-138 865,28

4.	Коммунальные услуги:	начислено жителям	оплачено РСО	разница
4.1.	Электроснабжение СОИ ОДН	106 562,64	136 126,39	-29 563,75
4.2.	Водоснабжение СОИ ОДН	9 892,92	0,00	9 892,92
4.2.	Водоотведение СОИ ОДН	13 596,12	0,00	13 596,12
4.3.	Тепловая энергия на СОИ ОДН	27 482,52	27 482,52	0,00
4.4.	Теплоноситель СОИ ОДН	9 351,60	9 351,60	0,00
	Итого коммунальных услуг:	166 885,80	136 126,39	30 759,41
4.5.	Оплачено коммунальных услуг жильцами	122 907,72		

№ п/п	Основные показатели	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги СОИ ОДН (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	198 016,25	0,00	0,00
2.	Начислено содержание общего имущества	1 607 193,00	0,00	166 885,80
3.	Оплачено	1 367 195,26	0,00	122 907,72
4.	Задолженность на конец отчетного года	438 013,99	0,00	43 978,08
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2019 год		0,00	0,00
	Получено денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	23 738,00	0,00	0,00
	1. Базовая станция	0,00	0,00	0,00
	2. реклама в лифтах	0,00	0,00	0,00
	3. Билайн	0,00	0,00	0,00
	4. Дом.ру	9 600,00	0,00	0,00
5.	5.ТТК Спарк	6 000,00	0,00	0,00
	6.Ростелеком	6 500,00	0,00	0,00
	7. МТС	1 638,00	0,00	0,00
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	2 373,80	0,00	0,00
	4. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5%	2 373,80	0,00	0,00
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	21 364,20	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 746 058,28	0,00	136 126,39
7.	Остаток на конец отчетного года			
	«-» — перевыполнено работ;	-115 127,28	0,00	30 759,41
	«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2020г. – 481 992 рублей 07 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 31.03 2021 г.

тел: 3-100-100

Исполнитель

(Куценко А.Ю.)

