

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

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

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный, 69/253;
- год постройки 2019 _____;
- этажность 10-13 _____;
- количество квартир 87 _____;
- количество нежилых помещений 4 _____;
- количество подземных парковочных мест 46 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 12 298,50 _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений 7 661,10 _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 685,10 _____ кв. м;
- общая площадь парковок 883,90 _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 167,00 _____ кв. м., кад. номер 61:44:0081903:4;
- количество заявок 46 из них на устранение аварийных ситуаций 5 _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 13 _____;
- 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, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 пассажирских лифта и 2 грузопассажирских и 1 автомобильный), 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;
- закуплены и заменены светильники для обеспечения декоративной подсветки МКД;
- выполнялись плановые и заявочные работы по замене лампочек, отработавших свой срок на светодиодные;
- осуществлялся плановые и аварийные ремонты секционных ворот;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверен и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнялись аварийные работы по прочистке системы канализования сточных вод в парковке МКД;

На 2021 год, помимо текущих работ, предусмотренных договором управления, запланированы следующие виды работ:

- выполнить работы по выборочному ремонту тротуарной плитки на прилегающей к дому территории;
- выполнить выборочный ремонт системы канализования сточных вод нижней разводки, установка дополнительных ревизий;
- Выполнить промывку системы ГВС, включая промывку химическими растворами 2 теплообменников;
- подготовить к эксплуатации в зимний период систему отопления, поверить и сдать в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- организовать и провести новогодний праздник с участием деда Мороза и Снегурочки для детей (при наличии заявок жителей и отсутствии ограничений, связанных с пандемией).

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 "Росттехлифт"	№30-19 от 16.09.2019
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО "ПСК "ЮгПожСервис"	№ 27 от 01.02.2017
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
4	ТО системы ограничения доступа (домофон)	АО "ЭР-Телеком Холдинг"	№РНД-00510297 от 01.02.2020

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	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

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 230 АМ-03 № 28375473	электрическая энергия	1366,25	Поверка 2036
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART03CN № 18720016	электрическая энергия	17031,00	Поверка 2036
4.	Водомер	ВСКМ-50 № 064712	Холодная вода и теплоноситель	011421	Поверка 2023
5.	Счетчик тепловой энергии	ТВ 7. № 17052022	Тепловая энергия	952,00	Ежегодная поверка

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

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2020 г.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	<i>Плата за работы и услуги по управлению</i>	184 971,20	184 971,20	0,00
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома	16614,18	16 614,18	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	11076,12	11 076,12	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов	18829,40	18 829,40	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	16614,18	16 614,18	0,00
1.5.	Съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии	22152,24	22 152,24	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	16614,18	16 614,18	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	16614,18	16 614,18	0,00
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками	16614,18	16 614,18	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета	16614,18	16 614,18	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	16614,18	16 614,18	0,00
1.11.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	16614,18	16 614,18	0,00
2.	<i>Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг</i>	27690,30	33 597,56	-5 907,26
3.	<i>Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ</i>	110761,20	110 761,20	0,00

4.	<i>Содержание общего имущества дома, в том числе:</i>	1512997,99	1 574 551,18	-61 553,19
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка вентиляционных каналов	16614,18	8 200,00	8 414,18
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории:	614724,66	791 280,00	-176 555,34
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, разнорабочий);	243674,64	426 000,00	-182 325,36
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	371050,02	365 280,00	5 770,02
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтового оборудования	254750,76	234 500,00	20 250,76
4.4.	Уборка и содержание МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	249212,70	185 283,95	63 928,75
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	38766,42	38 766,42	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов и т.д.	60918,66	44 652,00	16 266,66
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	71994,78	71 994,78	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	39874,03	39 874,03	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации	166141,80	160 000,00	6 141,80

5.	<i>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД.</i>	317884,64	317 884,64	0,00
5.1.	Сантехнические работы, не вошедшие в п.5., в том числе и прочистка системы канализования в парковке.		44 200,00	-44 200,00
5.2.	Электротехнические работы, не вошедшие в п. 5., в том числе закупка и установка светильников декоративной подсветки		36 524,12	-36 524,12
5.3.				0,00
Итого		2 154 305,34	2 158 131,15	-3 825,81

Дополнительные услуги		начислено жителям	оплачено жителями	задолженность по доп. услугам
6.	Оплата услуг консьержей	710 079,60	484 316,39	225 763,21
7.	Видеонаблюдение, домофон	331 133,18	287 634,63	43 498,55
8.	Обращение с ТКО	49 790,54	33 962,13	15 828,41
9.	Услуги лифтера	137 756,26	93 963,55	43 792,71
Итого дополнительных услуг:		1 228 759,58	899 876,70	328 882,88

Коммунальные услуги:		начислено жителям	оплачено УК в РСО	
10.1.	Водоснабжение	45 621,26	54 173,98	-8 552,72
10.2.	Водоснабжение ОДН	40 442,40	35 526,27	4 916,13
10.3.	Электроснабжение	151 508,30	178 415,17	-26 906,87
10.4.	Электроснабжение ОДН	254 284,90	217 616,46	36 668,44
10.5.	Отопление, ГВС	575 408,40	719 718,40	-144 310,00
Итого коммунальных услуг:		1 067 265,26	1 205 450,28	-138 185,02

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы(консьержи видеонаблюдение, домофон) (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года			
2.	Начислено	2 205 547,94	1 228 759,58	1 067 265,26
3.	Оплачено жилыми и нежилыми помещениями	1 939 551,12	899 876,70	1 205 450,28

4.	Задолженность на конец отчетного года	265 996,82	328 882,88	-138 185,02
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.(РОСТЕЛЕКОМ)	6 000,00	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 158 131,15	1 228 759,58	1 205 450,28
7.	Остаток на конец отчетного года	53 416,79	0,00	-138 185,02
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2020 г. – 706 777 рублей 40 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 «М.Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)



(Handwritten signature)
(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

20 21 г.

Исполнитель

(Handwritten signature) Кузнецов

Тел: (863) 3-100-100