

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с **01.01.2018 г.** по **31.12.2018 г.**

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, бул. Комарова, 20/2;
- год постройки 1983;
- этажность 9;
- количество квартир 108;
- количество нежилых помещений 0;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 7 318,16 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 5152,06 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 38,7 %;
- площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома 2 491,00 кв. м., кад. номер 61:44:0010307:218;
- 515,00 кв. м., кад. номер 61:44:0010307:274;
- количество заявок 122 из них на устранение аварийных ситуаций 32;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 19;
- 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 вывоз бытового мусора и еженедельный вывоз крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 лифта), освидетельствование и страхование лифтов;
- выполнена оценка соответствия лифтов, отработавших срок службы, заключение передано в НКО «Фонд капитального ремонта»;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- организованы и проведены весенний субботник с жителями дома;
- закуплены и высажены кусты роз в количестве 8 штук;
- проведен новогодний конкурс для детей;
- завершен монтаж и введена в эксплуатацию система видеонаблюдения;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- заменены все светильники в местах общего пользования;
- в светильниках установлены лампочки светодиодные;
- выполнен выборочный латочный ремонт кровли;
- выполнены работы по установке защитных колпаков на кровельные парапеты здания общей протяженностью 280 п.м.;

- выполнено асфальтирование прилегающей ко 2 подъезду территории;
- восстановлено освещение в подвальном помещении;
- заменен аварийный канализационный выпуск 1 подъезда;
- выполнены аварийные заявки по ремонту кровли здания, межпанельных швов силами профессиональных альпинистов;
- выполнены работы по ограничению доступа посторонних лиц выше 9 этажа в подъездах (выполнены сварочные работы по установке защитных решеток);

Все основное, что было запланировано, мы успели сделать в 2018 года. На все обращения были предприняты действия по приведению в соответствие всех выявленных нарушений, на письменные обращения подготовлены и предоставлены ответы заявителям в установленные сроки.

На 2019 год запланированы следующие основные виды работ:

- выполнить выборочный капитальный ремонт системы отопления и ГВС в подвальном помещении дома;
- выполнить текущий ремонт холла первого этажа обоих подъездов;
- заменить почтовые ящики собственников помещений;
- полностью реконструировать кровли входных узлов дома из профилированного листа;
- выполнить ремонт проблемных участков кровли;
- организовать и провести субботники с жителями дома по благоустройству, покраска бордюров, деревьев и др.;

Полный перечень работ и услуг представлен в плане перспективного развития МКД на 2019 год.

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
4	Вывоз ТБО	АО «Ростов Бизнес Клининг»	№ 621/р от 01.05.2017 г.
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 № 9916112	электрическая энергия	14801	Поверка в 2021 году

2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 9915617	электрическая энергия	16981	Поверка в 2020 году
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 9915592	электрическая энергия	6236	Поверка в 2020 году
4.	Водомер	Норма СТВ-50 № 011934 в16.	Холодная вода и теплоноситель	29356	неисправен
5.	Счетчик тепловой энергии	ТВ7-04 № 16032422	Тепловая энергия	1505,63	Поверка в 2019 году

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.)	32/21
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	96
3	Выдано карточек на продажу	1
4	Выдано справок на продажу	1
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	8
6	Отработана ф-Б(шт.)	19
7	Заведено ф-А(шт.)	6
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	32

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.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	183 301,20	162 635,34	20 665,86
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	12 427,20	1 822,15	10 605,05
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	6 213,60	6 213,60	0,00
1.3.	Составление смет и актов	6 213,60	6 213,60	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	40 388,40	38 584,33	1 804,07
1.5.	Съем показаний ИПУ	12 427,20	12 427,20	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	12 427,20	12 427,20	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	9 320,40	9 320,40	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	27 961,20	17 232,50	10 728,70
1.9.	Анализ финансовой деятельности	12 427,20	10 420,90	2 006,30
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	31 068,00	35 538,52	-4 470,52
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	9 320,40	9 320,40	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	3 106,80	3 114,54	-7,74

2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	155 340,00	162 226,72	-6 886,72
2.1.	Обучение персонала	6 213,60	3 800,00	2 413,60
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	3 106,80	3 000,00	106,80
2.3.	Диагностика лифтов, отслуживших срок службы	9 320,40	20 000,00	-10 679,60
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	136 699,20	135 426,72	1 272,48
3.	Содержание общедомового имущества	712 078,56	665 870,76	46 207,80
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	27 961,20	3 594,00	24 367,20
3.2.	Уборка прилегающей территории	121 165,20	105 172,07	15 993,13
3.3.	Вывоз мусора	205 670,16	196 320,00	9 350,16
3.5.	Уборка МОП	121 165,20	159 409,93	-38 244,73
3.6.	Приобретение спец.одежды,инвентаря, спец.средств	21 747,60	11 075,61	10 671,99
3.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	34 174,80	28 347,13	5 827,67
3.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	33 553,44	16 638,02	16 915,42
3.9.	Аварийно-диспетчерская служба	40 388,40	40 388,40	0,00
3.10.	Обслуживание УУТЭ	53 436,96	48 425,60	5 011,36
3.11.	Благоустройство и асфальтирование территории	52 815,60	56 500,00	-3 684,40
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	137 320,56	322 363,74	-185 043,18
4.1.	Ремонт электрики МКД		22 863,74	-22 863,74
4.2.	Ремонт парапетов кровли МКД		185 000,00	-185 000,00
4.3.	Утепление труб отопления и ГВС		12 800,00	-12 800,00
4.4.	Сварочные работы - ограничение доступа		15 200,00	-15 200,00
4.5.	Латочный ремонт кровли		17 800,00	-17 800,00
4.6.	Герметизация межпанельных швов		25 200,00	-25 200,00
4.7.	Асфальтирование территории		43 500,00	-43 500,00
5.	Инвентарь			0,00
5.1.	Хоз.принадлежности			0,00
6.	Комиссия банка	15 534,00	49 750,00	-34 216,00
	Итого	1 203 574,32	1 362 846,56	-159 272,24

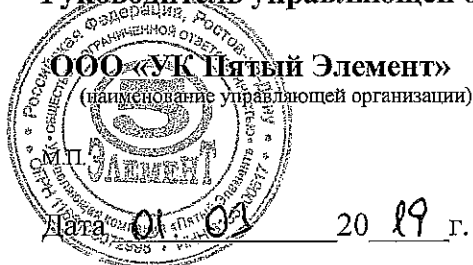
8.	Коммунальные услуги:			
8.1.	Водоснабжение (теплонос., тепл.энерг)	222122,55	200149,32	-21973,23
8.2.	Газоснабжение			
8.3.	Центральное отопление	1107707,5	1072061,72	-35645,78
8.4.	Электроснабжение	619414,7	572798	-46616,7
	Итого коммунальных услуг:	1949244,75	1845009,04	-104235,71
9.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа			
	ВСЕГО:			-263 507,95

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальны е услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	102 579,92	0,00	229 032,90
2.	Начислено	1 203 574,32		1 949 244,75
3.	Оплачено	1 201 775,63		2 083 233,32
3.1.	Оплачено населением	1 201 775,63		1 845 009,04
3.2.	Оплачено по нежилым помещениям			
4.	Задолженность на конец отчетного года	104 378,61	0,00	95 044,33
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	28 800,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 362 846,56		1 949 244,75
7.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-132 270,93	0,00	133 988,57

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2018 г. – 199 422 рубля 94 копейки.

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



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

20 19 г.

Исполнитель

(подпись)

Кузнецов В.Р.

тел: (863) 3-100-100