

**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. Нансена,107/1;
- год постройки 1978;
- этажность 14;
- количество квартир 91;
- количество нежилых помещений 2;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 6 069,40 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 4 099,90 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав помещений общего пользования 645,50 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений МОП 1 324,00 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет сведений %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0081502:26;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1916,00 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 76, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 7;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 6;
- количество жалоб – 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За двенадцать 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 оформлению технической и иной документации, заключение договоров предоставления коммунальных услуг для целей обеспечения общедомовых нужд;
- осуществлялся контроль за ежедневным вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка места сбора контейнеров;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- 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;
- выполнены работы по кадастровому учету земельного участка, изготовление кадастрового плана и вынос точек в натуру;
- выполнены работы по капитальному ремонту сетей электроснабжения за счет средств собственников, заменены светильники в местах общего пользования, смонтирована проводка и заменена часть светильников в подвальном помещении;
- выполнен косметический ремонт коридоров общего пользования и лифтовых холлов;
- произведена подготовка к осенне-зимнему периоду системы отопления дома, принят в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;

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 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	ГВС и тепловая энергия 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	ЦЭ6803ВМ № 009130065015846	электрическая энергия	100250	Поверка или замена в 2020 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 0002861	электрическая энергия	53502	Замена в 2020 г.
5.	Водомер	Mitsubishi № б/н	Холодная вода	-----	---
6.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00058321	Тепловая энергия	2833,00	Поверка 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.)	21/16
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	18
3	Выдано карточек на продажу	6
4	Выдано справок на продажу	6
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	11
6	Отработана ф-Б(шт.)	2
7	Заведено ф-А(шт.)	14
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	23/22

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	211 050,10	240 313,99	-29 263,89
	Затраты на:			
1.1	Организацию эксплуатации жилого дома, заработная плата административного персонала, штрафы	5 704,06	5 704,06	0,00
1.2	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 704,06	5 704,06	0,00
1.3	Составление смет; составление актов;	5 704,06	5 704,06	0,00
1.4	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	62 744,62	62 744,62	0,00
1.5	Съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии;	2 852,03	17 958,62	-15 106,59
1.6	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	2 852,03	2 852,03	0,00
1.7	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	14 260,14	14 260,14	0,00
1.8	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	5 704,06	5 704,06	0,00
1.9	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	2 852,03	2 852,03	0,00
1.10	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	8 556,08	8 556,08	0,00
1.11	Юридическое сопровождение, претензионная работа	5 704,06	19 221,00	-13 516,94
1.12	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение, ведение ГИС ЖКХ и выгрузка квитанций	2 852,03	2 852,03	0,00
1.13	Расходы на оплату комиссии банка, налогов УСН	85 560,84	86 201,20	-640,36
2.	Содержание общедомового имущества дома:	416 395,44	583 189,43	-166 793,99
2.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и МОП, обслуживание и прочистка вентканалов	8 556,12	1 500,00	7 056,12
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).	88 412,88	89 793,08	-1 380,20
2.3.	Обслуживание станции ХВС, паспортист, мастер участка	63 315,00	144 095,16	-55 682,28
2.4.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций, обслуживание газового хозяйства	47 914,08	84 347,78	-36 433,70
2.5.	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика подъездов, мусорщика).	88 412,88	143 668,93	-55 256,05
2.6.	Приобретение спецодежды, инвентара, спец.средств	25 668,24	25 668,24	0,00
2.7.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной	31 372,20	31 372,20	0,00

	арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.			
2.8.	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	34 224,24	34 224,24	0,00
2.9.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	28 519,80	28 519,80	0,00
3.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	171 121,68	414 362,04	-243 240,36
3.1.	Кадастровые работы		14 000,00	
3.2.	Ремонт подъезда работа		230 285,00	
	Ремонт подъезда материал		96 853,56	
3.3.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома		73 223,48	
4.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	207 057,24	175 270,44	31 786,80
	ИТОГО	1 005 624,46	1 413 135,90	-407 511,44

5.	Коммунальные услуги:	начислено жителям	оплачено РСО	разница
5.1.	Электроснабжение СОИ ОДН	142 005,02	154 258,13	-12 253,11
5.2.	Водоснабжение СОИ ОДН	33 618,49	33 618,49	0,00
5.3.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	20 780,40	20 780,40	0,00
5.4.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	6 909,12	6 909,12	0,00
	Итого коммунальных услуг:	175 623,51	187 876,62	-12 253,11
	Оплачено коммунальных услуг жильцами	160 190,93		

6.	Доп.услуги	начислено жителям	оплачено жильцами	разница
6.1.	Видеонаблюдение	61 320,00	52 973,19	-8 346,81
6.2.	Домофон	36 492,00	34 561,05	-1 930,95
6.3.	Лифт	204 453,92	187 228,77	-17 225,15
	Разница	302 265,92	274 763,01	-27 502,91

№ п/п	Основные показатели	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы-ремонт подъезда (руб.)	Коммунальные услуги СОИ ОДН (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	117 472,51	76 233,08	37 110,91
2.	Начислено	1 307 890,38	429 633,10	175 623,51
3.	Оплачено	1 269 531,67	445 918,78	160 190,93
4.	Задолженность на конец отчетного года	155 831,22	59 947,40	52 543,49
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2019 год	0,00	0,00	0,00
	Получено денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	19 922,00		
	1. Базовая станция	0,00		
	2. Реклама в лифтах	0,00		

	3. Билайн	0,00		
	4. Дом.ру	9 600,00		
	5.ТТК Спарк	0,00		
	6.Ростелеком	6 500,00		
	7. МТС	3 822,00		
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	1 992,20		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов – 10 %	1 992,20		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	17 929,80		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 715 401,82	445 918,78	187 876,62
7.	Остаток на конец отчетного года	-389 581,64	0,00	-12 253,11
	(«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2020г. – 268 322 рублей 11 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)

Исполнитель  (Куценко А.Ю.)

