

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.12.2020г. по 30.11.2021 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Мечникова 77Б
- год постройки 1977 _____ ;
- этажность 10 _____ ;
- количество квартир 144 _____ ;
- нежилые помещения отсутствуют;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 9477,90 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 6 494,60 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 429,00 кв. м., кад. номер 61:44:0082032:113;
- количество заявок 128 из них на устранение аварийных ситуаций 19 ;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 6 ;
- 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;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов, дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- осуществлялся еженедельный прием граждан МКД в офисе управляющей компании;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверен и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнены работы по техническому обслуживанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- Выполнены работы по гидropневматической прочистке канализационных выпусков МКД;
- Выполнены работы по выборочному ремонту межпанельных швов на фасаде здания;
- Выполнены работы по выборочному латочному ремонту кровли МКД;
- Был произведён распил и вывоз упавшего дерева с территории МКД;
- Заменены и установлены отсутствующие таблички на здании;
- Выполнена покраска входной двери 3-го подъезда;
- Произведена замена и монтаж отсутствующих и разбитых стёкол окон на лестничных маршах и в помещениях мусоропровода;
- Производилось регулярное закрашивание граффити на фасаде здания;

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 «Импульс»	№ 31 от 01.12.2020 г.
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «Служба заказчика по строительству и благоустройству Родиоино-Несветайского района»	№5 от 01.10.2020
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ИП Ткачукова Лариса Владимировна	№ 013 от 19.04.2019

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 ART-03R №41592942	электрическая энергия	2378/80	Поверка 2026
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-02R №42644751	электрическая энергия	13819	Поверка 2024
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00035658	Тепловая энергия	265,535	Ежегодная поверка
4.	Водомер	ВКТ-7 № 00065467	Холодное водоснабжение	42713	Поверка 2025

4. 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

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.)	20/14

2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	12
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	5
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	19
6	Отработана ф-Б(шт.)	12
7	Заведено ф-А(шт.)	14
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	36/15

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.07.2020 по 31.12.2020.

№ п/п	Наименование мероприятий	Плановые затраты, руб	Фактические затраты, руб	Разница, руб.
1	Плата за работы и услуги по управлению :	231 663,77	231 663,77	0,00
1.1	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	14 183,50	14 183,50	0,00
1.2	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	14 183,50	14 183,50	0,00
1.3	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	14 183,50	14 183,50	0,00
1.4	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	14 183,50	14 183,50	0,00
1.5	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	14 183,50	14 183,50	0,00
1.6	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	14 183,50	14 183,50	0,00
1.7	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	9 455,66	9 455,66	0,00
1.8	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	14 183,50	14 183,50	0,00
1.9	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	14 183,50	14 183,50	0,00
1.10	Обслуживание и содержание программного обеспечения всех направлений деятельности и официального сайта УО	14 183,50	14 183,50	0,00
1.11	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевого счетов	94 556,64	94 556,64	0,00
2	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	23639,16	24588,43	-949,27

3	Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами	<i>61461,816</i>	<i>59844,32</i>	<i>1617,496</i>
4	Содержание общего имущества дома, в том числе:	893 560,25	1 058 881,22	-165 320,97
4.1	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	14 183,50	6 931,50	7 252,00
4.2	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник); обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	297 853,42	429 000,00	-131 146,58
4.3	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной лицензированной организации за обслуживание и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтового оборудования.	208 024,61	217 164,96	-9 140,35
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования), а также мусорщик по обслуживанию мусороприемников	170 201,95	202 488,00	-32 286,05
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	33 094,82	33 094,82	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в том числе: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов, ввод УУТЭ в коммерческую эксплуатацию до начала отопительного периода и т.д.	80 373,14	80 373,14	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	56 733,98	56 733,98	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	33 094,82	33 094,82	0,00

5	Текущий ремонт конструктивных элементов, общедомовых инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств с заменой вышедших из строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД и элементов благоустройства территории	111 693,96	110 900,00	793,96
5.1.	Прочистка канализации МКД		6 750,00	
5.2.	Замена разбитых и монтаж отсутствующих стекол на лестничных маршах и в комнатах мусоропроводников.		48 800,00	
5.3.	Выборочный ремонт межпанельных швов по заявкам четырех квартир		30 800,00	
5.4.	Выборочный латочный ремонт кровли МКД		12 950,00	
5.5.	Распил и вывоз упавшего дерева с территории МКД		7 200,00	
5.7.	Замена табличек на фасаде здания		2 600,00	
5.8.	Покраска входной двери в 3 подъезде		1 800,00	
Итого:		1 322 018,95	1 485 877,74	-163 858,79

6.	Коммунальные услуги:	начислено	оплачено в ресурсную организацию	разница
6.1.	Водоотведение	17 301,31	19 441,23	-2 139,92
6.2.	Холодное водоснабжение СОИ ОДН	11 673,45	12 354,82	-681,37
6.3.	Теплоноситель СОИ ОДН	27 410,66	27 410,66	0,00
6.4.	Тепловая энергия СОИ ОДН	33 405,00	33 405,00	0,00
6.5.	Электроснабжение СОИ ОДН	134 019,65	146 338,67	-12 319,02
Итого коммунальных услуг:		223 810,07	238 950,38	-15 140,31

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	0,00		0,00
2.	Начислено	1 322 018,95		223 810,07
3.	Оплачено	1 181 537,39		198 936,15

4.	Задолженность на конец отчетного года	140 481,56	0,00	24 873,92
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2019 год	0,00		
	Получено денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	24 540,00		
		начислено	оплачено	
	1. Вымпелком	5 000,00	3 500,00	
	2. Ростелеком	5 000,00	3 500,00	
	3. МТС	5 040,00	5 040,00	
	4. Русмедиа	12 000,00	12 000,00	
	5. ТТК	5 000,00	500,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	2 454,00		
	4. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10%	2 454,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за срок 01.12.2020 - 30.11.2021	22 086,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 485 877,74		238 950,38
7.	Остаток на конец отчетного года			
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-141 772,79	0,00	-15 140,31

Всего задолженность по состоянию на 30.11.2021 г. – 165 355,48руб.

Примечание: п.3; 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)

М.П.

Дата _____ 20 ____ г. Исполнитель _____ (_____)

тел: _____