**Ежегодный отчет**

**Управляющей организации о выполнении Договора.**

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

(наименование организации)

**о деятельности за отчетный период с \_01.01.2021г. по 31.12.2021\_\_г.**

* Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького 217/60
* год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_1964\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* этажность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_5\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_60\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* количество нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 8 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* общая площадь дома с учетом помещений общего пользования\_\_\_\_4 068,69\_\_\_\_ кв. м;
* общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_2 711,29\_\_\_\_\_\_ кв. м;
* общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_889,90\_\_\_\_\_ кв. м;
* общая площадь помещений общего пользования \_\_\_\_\_\_\_467,50\_\_\_\_ кв.м;
* степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_79 \_\_\_ %;
* площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_2 932\_\_\_\_ кв. м., кад. номер 61:44:0040704:2;
* количество заявок\_\_\_31\_\_\_ из них на устранение аварийных ситуаций \_\_3\_\_;
* количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) \_\_2\_\_;
* 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;

- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;

- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;

- выполнялись плановые работы по техническому обслуживанию наружных сетей, внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

- выполнялась 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;

- выполнена обрезка деревьев на территории МКД;

- выполнена окраска стен и побелка потолков во 2-ом подъезде и трубы холодного водоснабжения в 3-м подъезде;

- выполнена частичная замена стояков канализации;

- выполнена замена замка двери во втором подъезде

- выполнен выборочный сварочный ремонт труб горячего водоснабжения в подвальном помещении МКД;

- Выполнена уборка и вывоз мусора из подвального помещения МКД;

1. **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 вентиляционных каналов | ООО «ПСК «ЮгПожСервис» | №27 от 01.02.2017 |
| 2 | Дератизация и дезинсекция МОП | ИП Ткачукова Лариса Владимировна | № 013 от 19.04.2019 |

1. **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-03  №05378195 | электрическая энергия | 35581/30 | Поверка 2025 |
| 2. | Счетчик тепловой энергии | ВКТ-7  № 00057724 | Тепловая энергия | 5228 | Ежегодная поверка |

1. **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 «Чистый город» | №621/р от 01.05.2017 |

1. **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.) | 21/12 |
| 2 | Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д. | 7 |
| 3 | Выдано карточек на продажу | 2 |
| 4 | Выдано справок на продажу | 2 |
| 5 | Выдано ф-А на обмен паспорта | 24 |
| 6 | Отработана ф-Б(шт.) | 8 |
| 7  8 | Заведено ф-А(шт.) | 14 |
| 8 | Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии | 48/13 |

1. **Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2021 по 31.12.2021.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование мероприятий | Плановые затраты, руб | Фактические затраты, руб | Разница, руб. |
| **1.** | **Плата за работы и услуги по управлению, из них затраты на:** | **71 303,56** | **71 303,56** | **0,00** |
| 1.1. | Организацию эксплуатации жилого дома; | **6 482,14** | 6 482,14 | **0,00** |
| 1.2. | Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества | **6 482,14** | 6 482,14 | **0,00** |
| 1.3. | Составление смет; составление актов; | **6 482,14** | 6 482,14 | **0,00** |
| 1.4. | Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, выгрузка квитанций в ГИС ЖКХ | **10 803,57** | 10 803,57 | **0,00** |
| 1.5. | Съем показаний с индивид. приборов учета потребления ресурсов; | **4 321,43** | 4 321,43 | **0,00** |
| 1.6. | Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома. | **4 321,43** | 4 321,43 | **0,00** |
| 1.7. | Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома; | **4 321,43** | 4 321,43 | **0,00** |
| 1.8. | Установление взаимоотношений, заключение договоров с банками, ресурсоснабжающими и смежными организациями, сверка показаний и их анализ; | **4 321,43** | 4 321,43 | **0,00** |
| 1.9. | Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета; | **4 321,43** | 4 321,43 | **0,00** |
| 1.10. | Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.) | **6 482,14** | 6 482,14 | **0,00** |
| 1.11. | Содержание диспетчерской службы; | **6 482,14** | 6 482,14 | **0,00** |
| 1.12. | Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение | **6 482,14** | 6 482,14 | **0,00** |
| **2.** | **Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг** | **6 914,28** | 6 914,28 | **0,00** |
| **3.** | **Содержание общедомового имущества дома:** | **527 214,22** | **560 365,73** | **-33 151,52** |
| 3.1. | Обслуживание и прочистка дымовентиляционных каналов | **10 803,57** | 10 803,57 | **0,00** |
| 3.2. | Дезинсекция, дератизация подвала и мест общего пользования | **6 482,14** | 6 482,14 | **0,00** |
| **3.3.** | **Содержание прилегающей домовой территории** | **323 674,96** | 378 228,61 | **-54 553,65** |
| 3.3.1. | Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, озеленитель и др.), налоги, страховые взносы | **120 999,98** | 142 350,00 | **-21 350,02** |
| 3.3.2. | Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения (в т.ч. з/п дворника) | **66 982,13** | 104 390,00 | **-37 407,87** |
| 3.3.3. | Вывоз ТКО (твёрдых коммунальных отходов) | **135 692,84** | 131 488,61 | **4 204,23** |
| 3.7. | Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов) | **66 982,13** | 104 390,00 | **-37 407,87** |
| 3.8. | Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. Средств | **17 285,71** | 3 607,55 | **13 678,16** |
| 3.9. | 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. | **15 125,00** | 12 500,00 | **2 625,00** |
| 3.10. | Аварийно-деспетчерская служба: з/п диспетчеров и работников | **28 089,28** | 18 377,39 | **9 711,89** |
| 3.10. | Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций | **43 214,28** | 15 588,03 | **27 626,25** |
| 3.10. | Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съём показаний, подача данных | **15 557,14** | 10 388,44 | **5 168,70** |
| 4. | **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** | **64 821,42** | 110 750,00 | **-45 928,58** |
| 4.1. | Замена стояков канализации |  | 18 450,00 | **-18 450,00** |
| 4.2. | Опиловка деревьев на территории мкд |  | 6 000,00 | **-6 000,00** |
| 4.3. | Сварочный ремонт труб ГВС |  | 5 000,00 | **-5 000,00** |
| 4.4. | Замена замка входной двери во втором подъезде |  | 2 000,00 | **-2 000,00** |
| 4.5. | Установка вентиляционной решётки в нежилом помещении |  | 2 000,00 | **-2 000,00** |
| 4.6. | Ремонт трубы в 3 подъезде |  | 5 300,00 | **-5 300,00** |
| 4.7. | Покраска стен и потолков во втором подъезде |  | 62 000,00 | **-62 000,00** |
| 4.8. | Уборка и вывоз мусора из подвального помещения МКД |  | 10 000,00 | **-10 000,00** |
| **Итого:** | | **670 253,48** | **749 333,58** | **-79 080,10** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **7.** | **Коммунальные услуги** | **Начислено жителям** | **Оплачено жителями** | **Оплачено в ресурсную организацию** |
| 7.1. | Водоотведение (ОДН) | 3 793,76 | 3 476,00 | 3 862,22 |
| 7.2. | Тепловая энергия (ОДН) | 7 500,46 | 6 923,80 | 7 693,11 |
| 7.3. | Теплоноситель (ОДН) | 2 563,93 | 2 358,06 | 2 620,07 |
| 7.4. | Холодное водоснабжение (ОДН) | 2 739,52 | 2 528,11 | 2 809,01 |
| 7.5. | Электроэнергия (ОДН) | 16 649,40 | 15 588,40 | 20 784,53 |
| Итого коммунальные услуги: | | 33 247,07 | 30 874,37 | 37 768,94 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | Содержание общего имущества (руб.) | Целевые взносы (руб.) | Коммунальные услуги (руб.) |
|
| 1. | Долг (остаток) на начало года | 296 182,47 |  | 14 588,71 |
| 2. | Начислено | 534 157,79 |  | 33 247,07 |
| 3. | Оплачено | 564 400,30 |  | 30 874,37 |
| 4. | **Задолженность на конец отчетного года** | **265 939,96** | **0,00** | **16 961,42** |
| 5. | Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год | 0,00 |  |  |
| Получено денежных средств от использования общего имущества. | 9 264,00 |  |  |
|  | **Начислено** | **Оплачено** |  |
| 1. МТС | 3 264,00 | 3 264,00 |  |
| 2. Ростелеком | 6 000,00 | 6 000,00 |  |
| **Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 01.01.2022** | **9 264,00** |  |  |
| 6. | Выполнено работ (оказано услуг) | 749 333,58 |  | 37 768,94 |
| 7. | Остаток на конец отчетного года | -175 669,28 |  | -4 521,87 |
| («-» — перевыполнено работ; |
| «+» — недовыполнено работ) |

**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. – 282 901,38 руб.**

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» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мацев А.А.**

**(**наименование управляющей организации) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_г. Исполнитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тел:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_