

**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, пр. Космонавтов 5г
- год постройки 2006 \_\_\_\_\_;
- этажность 14 \_\_\_\_\_;
- количество квартир 65 \_\_\_\_\_;
- количество нежилых помещений 8 \_\_\_\_\_;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 8 117,20 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 5 427,50 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 572,20 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 13 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 4 017 кв. м., кад. номер 61:44:0010502:345;
- количество заявок 52 из них на устранение аварийных ситуаций 4;
- 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;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- 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;
- выполнялся ремонт кровли по заявкам собственников
- выполнен выборочный ремонт плиточного покрытия
- выполнен ремонт стояков горячего водоснабжения по заявке кв. № 32
- выполнен монтаж дополнительной камеры видеонаблюдения
- выполнена прочистка канализации МКД, в общей сложности 40 м.п.
- выполнялся покос травы вокруг МКД
- выполнен ремонт консьержной, в том числе перенос системы управления домофоном, видеонаблюдения и пластиковой двери
- выполнена установка решётки на технический этаж

**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 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 № 34761542  | электрическая энергия | 12729     | Поверка в 2024 г.       |
| 2.    | Счетчик электрической энергии | Меркурий 230 АМ-03 № 34761541  | электрическая энергия | 10847     | Поверка в 2024 г.       |
| 3.    | Счетчик электрической энергии | Меркурий 230 АР-03С № 15576779 | электрическая энергия | 5599      | Поверка в 2024 г.       |
| 4.    | Водомер                       | Норма № 4983468А16             | Холодная вода         | 11050     | Поверка в 2025 г.       |
| 5.    | Счетчик тепловой энергии      | ВКТ 7 № 36051                  | Тепловая энергия      | 1133      | Поверка в 2023 г.       |

**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.) | 24/7   |
| 2     | Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.           | 11     |
| 3     | Выдано карточек на продажу                              | 3      |
| 4     | Выдано справок на продажу                               | 3      |
| 5     | Выдано ф-А на обмен паспорта                            | 7      |

|   |                                                              |       |
|---|--------------------------------------------------------------|-------|
| 6 | Отработана ф-Б(шт.)                                          | 4     |
| 7 | Заведено ф-А(шт.)                                            | 5     |
| 8 | Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии | 29/15 |

**6. 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     | Перечень работ и услуг                                                                                                                                                                          | Плановые затраты, руб. | Фактические затраты, руб. | Разница, руб.     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>1.</b> | <b>Плата за работы и услуги по управлению</b>                                                                                                                                                   | <b>119 027,30</b>      | <b>210 795,78</b>         | <b>-91 768,47</b> |
| 1.1       | Организацию эксплуатации жилого дома;                                                                                                                                                           | 10 820,66              | 10 820,66                 | 0,00              |
| 1.2       | Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества                                                                                                                                   | 10 820,66              | 10 820,66                 | 0,00              |
| 1.3       | Составление смет; составление актов;                                                                                                                                                            | 10 820,66              | 10 820,66                 | 0,00              |
| 1.4       | Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций                                                                                                       | 18 034,44              | 93 778,93                 | -75 744,49        |
| 1.5       | Съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии;                                                                                                                                  | 7 213,78               | 7 213,78                  | 0,00              |
| 1.6       | Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома                                                                                                                              | 7 213,78               | 7 213,78                  | 0,00              |
| 1.7       | Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;                                                                                                                            | 7 213,78               | 7 213,78                  | 0,00              |
| 1.8       | Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;                                                                                      | 7 213,78               | 7 213,78                  | 0,00              |
| 1.9       | Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;                                                                                                                                    | 7 213,78               | 7 213,78                  | 0,00              |
| 1.10      | Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)                                                       | 10 820,66              | 21 877,30                 | -11 056,64        |
| 1.11      | Содержание аварийно-диспетчерской службы, расходные материалы;                                                                                                                                  | 10 820,66              | 15 788,01                 | -4 967,35         |
| 1.12      | Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение                                                                                                                                     | 10 820,66              | 10 820,66                 | 0,00              |
| <b>2.</b> | <b>Содержание общедомового имущества дома:</b>                                                                                                                                                  | <b>223 627,06</b>      | <b>211 228,42</b>         | <b>12 398,64</b>  |
| 2.1.      | Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика подъездов).                                                                                                                    | 111 813,53             | 105 614,21                | 6 199,32          |
| 2.2.      | Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, уборка снега, обработка дорожек антиобледенительным составом (в т.ч. з/пл. дворника). | 111 813,53             | 105 614,21                | 6 199,32          |
| <b>3.</b> | <b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома</b>                                                                                                           | <b>641 624,88</b>      | <b>678 469,51</b>         | <b>-36 844,63</b> |
| 3.1.      | Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, плотник и др.), налоги, страховые взносы.                                                                            | 249 916,85             | 372 320,00                | -122 403,15       |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                     |                    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 3.2.      | Затраты на покупку материалов и оплату специализированных работ (кроме сотрудников участка) по согласованным сметам и актам.<br>Очередность выполнения работ:<br>1. Устранение непредвиденных аварийных ситуаций<br>2. Работы согласно утвержденному плану на год | 214 970,52          | 129 412,00          | 85 558,52          |
| 3.2.1.    | Ремонт кровли МКД по заявкам                                                                                                                                                                                                                                      |                     | 44 450,00           |                    |
| 3.2.2.    | Выборочный ремонт плиточного покрытия                                                                                                                                                                                                                             |                     | 3 200,00            |                    |
| 3.2.3.    | Замена стояков по заявке кв. № 32                                                                                                                                                                                                                                 |                     | 6 400,00            |                    |
| 3.2.4.    | Монтаж дополнительной камеры системы видеонаблюдения                                                                                                                                                                                                              |                     | 5 500,00            |                    |
| 3.2.5.    | Прочистка канализации, в общей сложности 40 м.п.                                                                                                                                                                                                                  |                     | 5 750,00            |                    |
| 3.2.6.    | Завершение работ по установке навеса над подъездом                                                                                                                                                                                                                |                     | 30 000,00           |                    |
| 3.2.7.    | Установка решётки на технический этаж МКД                                                                                                                                                                                                                         |                     | 17 112,00           |                    |
| 3.2.8.    | Ремонт консьержной, в том числе переноска систем управления домофоном, видеонаблюдением и пластиковой двери                                                                                                                                                       |                     | 9 500,00            |                    |
| 3.2.9.    | Покос травы вокруг МКД                                                                                                                                                                                                                                            |                     | 7 500,00            |                    |
| 3.3.      | 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.                                                                          | 61 317,10           | 61 317,10           | 0,00               |
| 3.4.      | Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций                                                                                                                                                                                           | 82 237,05           | 82 237,05           | 0,00               |
| 3.5.      | Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных                                                                                                                                                                                                           | 33 183,37           | 33 183,37           | 0,00               |
| <b>4.</b> | <b>Особые и специализированные работы</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>248 875,27</b>   | <b>248 875,27</b>   | <b>0,00</b>        |
| 4.1.      | Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе:                                                                                                                                                                                                       | 201 985,73          | 201 985,73          | 0,00               |
| 4.1.1.    | Оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов;                                                                                                                                                                                                 | 158 703,07          | 158 703,07          | 0,00               |
| 4.1.2.    | Обучение ответственного персонала;                                                                                                                                                                                                                                | 28 855,10           | 28 855,10           | 0,00               |
| 4.1.3.    | Страхование лифтового хозяйства                                                                                                                                                                                                                                   | 3 606,89            | 3 606,89            | 0,00               |
| 4.1.4.    | Ежегодная диагностика лифтов;                                                                                                                                                                                                                                     | 10 820,66           | 10 820,66           | 0,00               |
| 4.6.      | АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников                                                                                                                                                                                                 | 46 889,54           | 46 889,54           | 0,00               |
|           | <b>ИТОГО</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1 233 154,52</b> | <b>1 349 368,98</b> | <b>-116 214,47</b> |

| 4.   | Коммунальные услуги:       | Начислено жителям | Оплачено жителями | Оплачено в ресурсную организацию |
|------|----------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| 4.1. | Водоотведение ОДН          | 12 976,77         | 12 387,84         | 12 976,77                        |
| 4.2. | Холодное водоснабжение ОДН | 9 373,36          | 8 962,29          | 8 827,32                         |
| 4.3. | Электроснабжение ОДН       | 172 960,95        | 165 333,85        | 189 433,00                       |
| 4.4. | Горячее водоснабжение ОДН  | 9 101,22          | 8 646,91          | 8 313,11                         |
| 4.5. | Отопление ОДН              | 26 489,89         | 25 227,25         | 26 489,89                        |
| 4.6. | Домофон                    | 19 475,00         | 18 503,04         | 19 475,00                        |
| 4.7. | Консьерж                   | 351 605,94        | 339 283,31        | 351 605,94                       |

|                                  |                   |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Итого коммунальных услуг:</b> | <b>601 983,13</b> | <b>578 344,49</b> | <b>617 121,03</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

| № п/п | Основные показатели                                                                   | Содержание общего имущества (руб.) | Целевые взносы (руб.) | Коммунальные услуги СОИ ОДН (руб.) |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1.    | Долг (остаток) на начало года                                                         | 172 627,16                         | 49 373,75             | 32 115,55                          |
| 2.    | Начислено                                                                             | 1 233 154,52                       | 351 605,94            | 250 377,19                         |
| 3.    | Оплачено                                                                              | 1 180 595,70                       | 339 283,31            | 239 061,18                         |
| 4.    | Задолженность на конец отчетного года                                                 | 225 185,97                         | 61 696,38             | 43 431,56                          |
| 5.    | Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год                        | 30 267,00                          |                       |                                    |
|       | <b>Получено денежных средств от использования общего имущества, в том числе:</b>      | <b>31 860,00</b>                   |                       |                                    |
|       |                                                                                       | <b>Начислено</b>                   | <b>Оплачено</b>       |                                    |
|       | 1. МТС                                                                                | 3 060,00                           | 3 060,00              |                                    |
|       | 2. Росмедиа                                                                           | 7 200,00                           | 7 200,00              |                                    |
|       | 3. Билайн                                                                             | 6 000,00                           | 6 000,00              |                                    |
|       | 4. Дом.ру                                                                             | 9 600,00                           | 9 600,00              |                                    |
|       | 5. Ростелеком                                                                         | 6 000,00                           | 6 000,00              |                                    |
|       | <b>Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:</b> | <b>1 593,00</b>                    |                       |                                    |
|       | 2. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5%                                  | 1 593,00                           |                       |                                    |
|       | <b>Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год</b>                 | <b>60 534,00</b>                   |                       |                                    |
| 6.    | Выполнено работ (оказано услуг)                                                       | 1 349 368,98                       | 351 605,94            | 265 515,09                         |
| 7.    | Остаток на конец 2020 года                                                            | -173 118,64                        | -1 132,07             | -18 158,76                         |
|       | Остаток на конец 2021 года                                                            | -116 214,47                        | -12 322,63            | -26 453,91                         |
|       | Остаток на конец отчетного года                                                       | -289 333,11                        | -13 454,70            | -44 612,67                         |
|       | («-» — перевыполнено работ;<br>«+» — невыполнено работ)                               |                                    |                       |                                    |

**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. – 330 313,91 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 «5 Пятый Элемент»  
(наименование управляющей организации)

И.П. \_\_\_\_\_  
Дата \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(подпись)  
\_\_\_\_\_

Мацев А.А.  
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель \_\_\_\_\_

(подпись)