

Отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.
Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 72/1;
- год постройки 1990 _____;
- этажность 10 _____;
- количество квартир 80 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 5 457,90 _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений 4262,00 _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 0,00 _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 1 195,90 кв.м.
- степень износа по данным государственного технического учета 30 %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:071401:0059;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1 088 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 74, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 14;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 11;
- 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 – площадки, лестничные марши;
- проводилась работа по паспортному учету граждан, выдача справок различного назначения;
- осуществлялся контроль за ежедневным вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка места размещения 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;
- приобретены и предоставлены собственникам расходные материалы для проведения субботника, а также саженцы цветов для посадки на земельном участке;
- выполнен латочный ремонт кровельного покрытия основной кровли здания и балконных плит верхних этажей в объеме 4-6 м²;
- выполнены работы по устройству напольного покрытия из керамогранитной плитки всех площадок, четырех лестничных пролетов и двух межэтажных площадок 1 подъезда при софинансировании 50% из средств собственников;
- выполнен выборочный капитальный ремонт лежаков канализационных в подвальном помещении;
- изготовлена топографическая съемка с нанесением границ земельного участка МКД;
- отремонтирован электродвигатель канатно-ведущего шкива в лифте 2 подъезда;
- произведена подготовка к осенне-зимнему периоду системы отопления дома, принят в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;

- выполнено полное освидетельствование лифтов, отработавших свой срок эксплуатации.
- выполнены сварочные работы по восстановлению петель входной двери;
- Установлены защитные решетки на вентиляционные окна помещений подвала.

На 2020 год запланированы следующие виды работ:

- установить общедомовой прибор учета холодного водоснабжения (водомер) с обвязкой обводящих путей;
- выполнить выборочный ремонт мягкой кровли с устройством примыканий к парапетам;
- провести капитальный ремонт входных узлов 2 подъездов с устройством кровли из профилированного листа, асфальтирование площадок перед входами в подъезды;
- выполнить косметический ремонт в помещении общего пользования – Совета МКД во втором подъезде на 1 этаже;
- организовать и провести субботник с целью выполнения весенних мероприятий по благоустройству и озеленению газонов, покраска бордюров, деревьев;
- изготовить и установить металлические и пластиковые столбики ограждения тротуара;
- выполнить глубокую обрезку деревьев с вывозом спила на городскую свалку;
- провести работы по замене канализационного выпуска 1 подъезда;

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 г.
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	ГВС и тепловая энергия на СОИ	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5710 от 01.06.2018
2	Холодное водоснабжение 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. 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	CE 303S17 № 8034018000110	электрическая энергия	31641	

2.	Счетчик электрической энергии	M230-ART-01 № 35966036	электрическая энергия	8303	
4.	Водомер	ВСКМ 90-40 №259500443	Холодная вода и теплоноситель	0,00	
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00154356	Тепловая энергия	00396,54	

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.)	28/3
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	33
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.)	24
7	Заведено ф-А(шт.)	6
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	13/17

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	151 427,01	168 277,33	-16 850,32
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	10 266,24	10 266,24	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 133,12	5 133,12	0,00
1.3.	Составление смет и актов	5 133,12	5 133,12	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление квитанций на оплату за ЖКУ	33 365,25	35 078,46	-1 713,21
1.5.	Съем показаний ИПУ	10 266,24		10 266,24
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	10 266,24	10 266,24	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	7 699,68	7 699,68	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	23 099,04	23 099,04	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	10 266,24	10 266,24	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы, налог УСН	25 665,60	34 210,98	-8 545,38
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	7 699,68	13 252,33	-5 552,65
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение, ведение ГИС ЖКХ	2 566,56	13 871,88	-11 305,32

2.	Расходы на оплату комиссии банка и юридические услуги	28 232,16	28 668,55	-436,39
3.	Содержание общедомового имущества:	608 274,02	530 405,82	77 868,20
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала и МОП	28 232,16	6 854,00	21 378,16
3.2.	Содержание прилегающей придомовой территории, в том числе:	143 727,36	92 632,97	51 094,39
3.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому	100 095,84	87 456,17	12 639,67
3.2.2.	Благоустройство прилегающей территории	43 631,52	5 176,80	38 454,72
3.4.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе:	143 727,36	169 926,80	-26 199,44
3.4.1.	Обучение персонала	20 532,48	14 200,00	6 332,48
3.4.2.	Страхование лифтового хозяйства	2 566,56	1 360,00	1 206,56
3.4.3.	Ежегодная диагностика лифтов	7 699,68	3 600,00	4 099,68
3.4.4.	Техническое обслуживание лифтов	112 928,64	125 766,80	-12 838,16
3.4.5.	Полное освидетельствование лифтов, отработавших срок эксплуатации	0,00	25 000,00	-25 000,00
3.5.	Уборка МОП	110 362,08	87 456,17	22 905,91
3.6.	Приобретение спец.одежды,инвентаря, спец.средств	17 965,92	12 784,51	5 181,41
3.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов при подготовке к зиме	43 631,52	63 000,00	-19 368,48
3.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	32 851,97	26 401,67	6 450,30
3.9.	Аварийно-диспетчерская служба	38 497,70	38 497,70	0,00
3.10.	Обслуживание УУТЭ	49 277,95	32 852,00	16 425,95
4.	Текущий ремонт общего имущества	49 866,57	66 898,88	-17 032,31
4.1.	Ремонт электрики МКД		4 850,00	-4 850,00
4.2.	Ремонт электродвигателя лифта 2 подъезда		17 500,00	-17 500,00
4.3.	Текущий ремонт конструктивных элементов	0,00	44 548,88	-44 548,88
Итого		837 799,76	794 250,58	43 549,18

5.	Коммунальные услуги:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	32 970,51	31 497,86	-1 472,65
5.2.	Газоснабжение			
5.3.	Центральное отопление		10 380,73	10 380,73
5.4.	Электроснабжение СОИ ОДН	92 058,44	88 127,05	-3 931,39
	Итого коммунальных услуг:	125 028,95	130 005,64	4 976,69

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	191 182,26	47 177,96	71 514,53
2.	Начислено	837 799,76	108 146,02	125 028,95
3.	Оплачено	833 121,33	113 043,38	130 005,64
3.1.	Оплачено населением	833 121,33	113 043,38	130 005,64

3.2.	Оплачено по нежилым помещениям	0,00	0,00	0,00
4.	Задолженность на конец отчетного года	195 860,69	42 280,60	66 537,84
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	28 440,00	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	794 250,58	41 396,16	125 028,95
7.	Остаток на конец отчетного года	71 989,18	66 749,86	0,00
	(«-» — перевыполнено работ;			
	(«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2019 г. – 304 679 рублей 135 копеек.

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п. 5 - п.6



Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

М.П.

Дата _____ 20 ____ г.

тел: _____


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель

