

**Ежегодный отчет
о выполнении Договора управления
общества с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

о деятельности за отчетный период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Шеболдаева, 15;
- год постройки 1973;
- этажность 11;
- количество квартир 144;
- количество нежилых помещений 12;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 7856,50 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 6 492,20 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав помещений общего пользования 772,00 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений МОП 592,30 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 31 %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:081439:5;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3759,00 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 76, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 7;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 14;
- 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;
- повторно выполнены работы по ремонту мусорных контейнеров;
- заменены светильники в местах общего пользования, смонтирована проводка и заменена часть светильников в подвальном помещении;
- отремонтированы 4 аварийные балконные плиты силами альпинистов;
- произведены работы по асфальтированию территории перед подъездами МКД по заявкам собственников;
- выполнены работы по замене оконных блоков за счет денежных средств, полученных от использования общего имущества с выносом и вывозом остатков строительного мусора;
- выполнены работы по переносу элементов детской площадки с устройством ограждения;
- отремонтирована кровля МКД, в том числе и кровли машинных помещений;
- выполнены сварочные работы по ремонту общедомовых систем отопления и холодного водоснабжения, а также ливневой канализации;

- произведена подготовка к осенне - зимнему периоду системы отопления дома, принят в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;

На 2021 год подготовлен и передан для согласования план перспективного развития многоквартирного дома членам Совета МКД:

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 «Любимый город»	№10/2019-ЛГ от 15.05.2019
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	Холодное водоснабжение и водоотведение 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

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	Меркурий 230 № 06295708	электрическая энергия	29316	Поверка или замена в 2020 г.
2.	Счетчик электрической энергии	СА4-И678 № 545358	электрическая энергия	82715	Замена в 2020 г.
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий230 № 07010918	электрическая энергия	30096	Поверка в 2020 г.
4.	Счетчик электрической энергии	СА4-И678 № 545026	электрическая энергия	96933	Поверка 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.	Фактически е затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	313 826,40	301 139,95	12 686,45
	Затраты на:			
1.1	Организацию эксплуатации жилого дома, заработная плата административного персонала, штрафы	52 304,40	52 304,40	0,00
1.2	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	8 717,40	8 717,40	0,00
1.3	Составление смет; составление актов;	8 717,40	8 717,40	0,00
1.4	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	56 663,10	56 663,10	0,00
1.5	Съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии;	17 434,80	6 223,55	11 211,25
1.6	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	17 434,80	17 434,80	0,00
1.7	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	13 076,10	13 076,10	0,00
1.8	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	39 228,30	39 228,30	0,00
1.9	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	17 434,80	17 434,80	0,00
1.10	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	43 587,00	43 587,00	0,00
1.11	Содержание аварийно-диспетчерской службы, расходные материалы;	13 076,10	13 076,10	0,00
1.12	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение, ведение ГИС ЖКХ и выгрузка квитанций	4 358,70	6 000,00	-1 641,30
1.13	Расходы на оплату комиссии банка, налогов УСН	21 793,50	18 677,00	3 116,50
2.	Содержание общедомового имущества дома:	1 216 948,10	1 363 141,46	-146 193,36
2.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и МОП, обслуживание и прочистка вентканалов	39 228,30	18 000,00	21 228,30

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).	169 989,30	105 600,00	64 389,30
2.3.	Благоустройство прилегающей территории, в том числе асфальтирование территории, спил и вывоз дерева	74 097,90	124 510,56	-50 412,66
2.4.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, плотник и др.), налоги, страховые взносы.	288 545,90	237 600,00	50 945,90
2.5.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	217 935,00	210 082,80	7 852,20
2.5.1	Оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов	191 782,80	191 782,80	0,00
2.5.2	Обучение ответственного персонала	8717,4	7500	1 217,40
2.5.3	Страхование лифтового хозяйства	4358,7	3600	758,70
2.5.4	Ежегодная диагностика лифтов	13076,1	7200	5 876,10
2.6.	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика подъездов, мусорщика).	169 989,30	198 000,00	-28 010,70
2.7.	Приобретение спецодежды, инвентара, спец.средств	30 510,00	21 450,00	9 060,00
2.8.	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.	47 945,70	43 103,06	4 842,64
2.9.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	47 073,96	78 049,14	-30 975,18
2.10.	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	56 663,10	56 663,10	0,00
2.11.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	74 969,64	60 000,00	14 969,64
3.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	64 218,18	247 526,29	-183 308,11
3.1.	Электромонтажные работы: лампы, светильники	0,00	14 406,63	-14 406,63
3.2.	Сварочные работы: техэтаж, подвал	0,00	36 280,19	-36 280,19
3.3.	Уборка мусора в подвале и техэтажа	0,00	38 500,00	-38 500,00
3.4.	Приобретение инвентаря	0,00	8 815,93	-8 815,93
3.5.	Ремонт конструктивных элементов,балконных плит, кровли МКД, кровель машинных помещений, перенос детской площадки	0,00	142 023,54	-142 023,54
3.6.	Ремонт мусорных контейнеров		7 500,00	-7 500,00
	ИТОГО	1 616 786,18	1 930 484,70	-313 698,52

4.	Коммунальные услуги:	начислено жителям	оплачено РСО	разница
4.1.	Тепловая энергия(нж) СОИ ОДН	0,00	0,00	0,00
4.2.	Водоснабжение СОИ ОДН	12 790,62	15 973,15	-3 182,53
4.3.	Электроснабжение СОИ ОДН	85 388,76	98 385,45	-12 996,69
	Итого коммунальных услуг:	98 179,38	114 358,60	-16 179,22

№ п/п	Основные показатели	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы-ремонт подъезда (руб.)	Коммунальные услуги СОИ ОДН (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	124 039,97	0,00	9 570,32
2.	Начислено	1 616 786,18	140 616,00	98 179,38
3.	Оплачено	1 644 862,18	125 618,06	97 246,70
4.	Задолженность на конец отчетного года	95 963,97	14 997,94	10 503,00
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2019 год	100 000,00	0,00	0,00
	Получено денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	328 864,00		
	1. Базовая станция 12 мес	300 000,00		
	2. реклама в лифтах 16 мес	12 800,00		
	3. Билайн 16 мес	8 000,00		
	4. Дом.ру 16 мес	0,00		
	5. ТТК Спарк	8 000,00		
	6. Ростелеком	7 500,00		
	7. МТС 16 мес	8 064,00		
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	366 443,20		
	1. Установка окон в МОП	278 000,00		
	2. Установка забора с замком	39 000,00		
	3. Ремонт 3-х балконных плит МКД *	28 000,00		
4. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5%	21 443,20			
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	62 420,80			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 930 484,70	140 616,00	114 358,60
7.	Остаток на конец отчетного года	15 165,48	-14 997,94	-16 179,22
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2020 г. – 133 610 рублей 29 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.5 - п.6



Руководитель управляющей организации
ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата: 20 21 г.
тел: 3 100-100

Исполнитель  (Куценко А.Ю.)