

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, бул. Комарова, 20/2;
- год постройки 1984;
- этажность 9;
- количество квартир 108;
- количество нежилых помещений 0;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 7 318,16 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 5152,06 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 38,7 %;
- площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома 2 491,00 кв. м., кад. номер 61:44:0010307:218;
- количество заявок 132 из них на устранение аварийных ситуаций 14;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 7;
- 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;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- осуществлялся контроль за ежедневным вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 лифта), освидетельствование и страхование лифтов, ввод в эксплуатацию после капитального ремонта;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялся регулярный покос сорной травы на земельном участке МКД;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- выполнялось техническое обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования;
- выполнена замена окон в обоих подъездах, на всех этажах;
- выполнено устройство утеплителя стояков отопления МКД;
- выполнен косметический ремонт 1-го этажа 1-го подъезда и всего 2 подъезда, за счёт дополнительных средств собственников и средств тарифа текущего ремонта;
- выполнены работы по ремонту межпанельных швов и фасада здания силами альпинистов, в том числе герметизация примыканий крыши, штукатурные работы, восстановление плиты балкона кв. № 48;
- выполнена замена почтовых ящиков в обоих подъездах;
- выполнен выборочный ремонт кровли, в том числе по заявкам квартир № 105, № 51, № 49;
- выполнены работы по текущему ремонту инженерных сетей, в том числе, замена труб, сварочные работы, промывка.;
- выполнен ремонт вводного газопровода;

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 и срок его действия
1	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 г.
2	Обслуживание вентканалов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017 г.
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	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. 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 № 41173411	электрическая энергия	2616/40	Поверка в 2024 году
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 41029388	электрическая энергия	522/10	Поверка в 2024 году
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 39149435	электрическая энергия	2698/40	Поверка в 2024 году
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 40997090	электрическая энергия	296/10	Поверка в 2024 году
5.	Счетчик тепловой энергии	ТВ7-04 № 16032422	Тепловая энергия	1557	Поверка в 2023 году

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.)	29/14

2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	66
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	4
6	Отработана ф-Б(шт.)	12
7	Заведено ф-А(шт.)	7
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	29

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2021 год.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	183 301,20	217 188,00	-33 886,80
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	12 427,20	12 427,20	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	6 213,60	6 213,60	0,00
1.3.	Составление смет и актов	6 213,60	6 213,60	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	40 388,40	74 275,20	-33 886,80
1.5.	Съем показаний ИПУ	12 427,20	12 427,20	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	12 427,20	12 427,20	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	9 320,40	9 320,40	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	27 961,20	27 961,20	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	12 427,20	12 427,20	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	31 068,00	31 068,00	0,00
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	9 320,40	9 320,40	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	3 106,80	3 106,80	0,00
2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	155 340,00	155 340,00	0,00
2.1.	Обучение персонала	6 213,60	6 213,60	0,00
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	3 106,80	3 106,80	0,00
2.3.	Диагностика лифтов, отслуживших срок службы	9 320,40	9 320,40	0,00
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	136 699,20	136 699,20	0,00
3.	Содержание общедомового имущества	720 295,90	866 612,70	-146 316,80
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	27 961,20	10 000,00	17 961,20
3.2.	Уборка прилегающей территории (в т.ч. Зарплата дворника и мусорщика)	121 165,20	215 516,00	-94 350,80
3.3.	Вывоз мусора	205 670,16	0,00	205 670,16
3.5.	Уборка МОП	121 165,20	121 004,00	161,20
3.6.	Приобретение спец.одежды, инвентаря, спец.средств	21 747,60	21 747,60	0,00

3.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	34 174,80	34 174,80	0,00
3.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций (в т.ч. Зарплата электрика, сантехника, мастера участка, оплата налогов, взносов и т.д.)	33 553,44	309 312,00	-275 758,56
3.9.	Аварийно-диспетчерская служба	40 388,40	40 388,40	0,00
3.10.	Обслуживание УУТЭ	53 436,96	53 436,96	0,00
3.11.	ТО внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	8 217,34	8 217,34	0,00
3.12.	Благоустройство прилегающей территории	52 815,60	52 815,60	0,00
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	137 320,56	465 331,21	-328 010,65
4.1.	Замена ПВХ окон на всех этажах в 1-ом подъезде		205 564,00	
4.2.	Косметический ремонт 1-го и 2 подъезда		93 048,24	
4.3.	Работы выполненные силами альпинистов, в том числе герметизация примыканий крыши, швов, штукатурные работы, восстановление плиты балкона кв. № 48		65 095,50	
4.4.	Замена почтовых ящиков		34 340,00	
4.5.	Утепление стояков отопления МКД		25 540,80	
4.6.	Выборочный ремонт кровли, в том числе по заявкам квартир № 105, № 51, № 49		18 700,00	
4.7.	Работы по текущему ремонту инженерных сетей, в том числе, замена труб, сварочные работы, промывка, утепление стояков.		11 885,25	
4.8.	Ремонт вводного газопровода		11 157,42	
5.	Комиссия банка	15 474,00	18 620,83	-3 146,83
Итого		1 211 731,66	1 723 092,73	-511 361,07

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	32 658,30	30 928,92	32 658,30
6.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	68 269,26	64 466,23	68 269,26
6.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	22 684,56	21 444,26	22 684,56
6.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	23 589,12	22 373,05	23 589,12
6.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	243 379,92	230 596,92	243 379,92
Итого коммунальных услуг:		390 581,16	369 809,38	390 581,16

7.	Дополнительные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
7.1.	Домофон	45 150,00	42 763,48
7.2.	Видеонаблюдение	37 260,00	35 329,06

7.3.	Ремонт 2-го подъезда	323 892,00	274 669,15	
Итого коммунальных услуг:		406 302,00	352 761,69	

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	143 916,47	10 200,07	44 864,22
2.	Начислено	1 211 731,66	406 302,00	390 581,16
3.	Оплачено	1 139 511,56	352 761,69	369 809,38
4.	Задолженность на конец отчетного года	216 136,57	63 740,38	65 636,00
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год		32 284,80		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		33 984,00		
		Оплачено	Начислено	
1. Ростелеком		6 000,00	6 000,00	
2. ТТК		0,00	6 000,00	
3. Дом.ру		9 600,00	9 600,00	
4. МТС		5 184,00	5 184,00	
5. Вымпелком		6 000,00	6 000,00	
6. Русмедиа		7 200,00	7 200,00	
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		1 699,20		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		1 699,20		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		64 569,60		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 723 092,73	0,00	390 581,16
7.	Остатки			
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-511 361,07	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-511 361,07	0,00	0,00

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. – 337 295 рубля 61 копейка.

Примечание: п.3, п.5, п.6, п.7.1 - данные управляющей компании; п.4 = п.2 + п.1 - п.3; п.7.2 = п.2 - п.6; п.8 = п.7.1

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)



(Handwritten signature in blue ink)
(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата _____ 20 ____ г. Исполнитель _____ (_____)