

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.06.2021г. по 31.05.2022 г.

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, ул. Петренко,28;
- год постройки 2015 _____;
- этажность 17 _____;
- количество квартир 221 _____;
- количество нежилых помещений 38 _____;
- количество подземных парковочных мест 0 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 15 992,40 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 12120,60 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 534,80 кв. м;
- общая площадь мест общего пользования 3 197,7 кв. м;
- общая площадь технических помещений 139,30 кв.м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 7 520 ,00 кв. м., кад. номер 61:44:0082615:300;
- количество заявок 216 из них на устранение аварийных ситуаций 21;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 27;
- 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 периодическим вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (3 пассажирских лифта и 3 грузопассажирских), освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- восстановлена принудительная вентиляция в техническом помещении;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по восстановлению освещения в местах общего пользования МКД;
- произведено техническое обслуживание системы видеонаблюдения с заменой двух уличных камер, техническое обслуживание регистратора;
- выполнена комплексная проверка системы охранно-пожарной сигнализации;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- произведен косметический ремонт на цокольном этаже МКД с оштукатуриванием и покраской стен, зачисткой и покраской дверей МОП цокольного этажа;
- выполнены работы по установке выбитых и пришедших в негодность пластиковых остеклений дверей МОП трех подъездов;
- произведена дезинфекция МОП цоколей трех подъездов и технического этажа;
- выполнена акарицидная обработка от клещей придомовой территории;

- выполнены работы по обработке гербицидом придомовых дорожек во избежание прорастания сорняковых растений из межплиточных пространств;
- проведен месяц озеленения совместно с жителями дома: произведено насаждение, подкормка деревьев, кустов и цветов на придомовой территории. Выполнены работы по обрезке кустарников на клумбах придомовой территории;
- произведена установка дополнительных лавочек на детской площадке и установлена урна;
- выполнялись аварийные и плановые профилактические работы по гидropневматической прочистке выпусков системы канализования сточных вод из подвального помещения МКД;
- выполнены работы по капитальному ремонту лежаков системы канализования сточных вод на цокольном этаже дома путем их полной замены;
- выполнены работы по ремонту поливных кранов;
- выполнены работы по выборочному ремонту системы ХВС и ГВС, замене аварийных участков труб, резьбовых соединений, кранов, вентиляей;
- произведена промывка стояков ХВС и ГВС, промывка фильтра грубой очистки системы ХВС;
- произведена замена аварийных задвижек системы холодного водоснабжения;
- произведены ремонт и техническое обслуживание насосов системы ХВС;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления;
- произведены техническое обслуживание и ремонт разборного пластинчатого теплообменника отопительной системы с полной заменой уплотнителей;
- произведена замена вышедшего из строя насоса циркуляции системы отопления;
- проведены внеочередные общие собрания собственников МКД по вопросу установки дорожных знаков на земельном участке МКД и по вопросу повышения тарифа за содержание и ремонт жилых помещений;
- произведен монтаж новогодних гирлянд на входных группах МКД, проведены конкурс снежинок среди детей МКД с вручением сладких подарков и праздничное мероприятие, посвященное Новому году.

На 2022-2023 годы, помимо текущих работ, предусмотренных договором управления, запланированы следующие виды работ:

- выполнить работы по ремонту кровель входных узлов МКД;
- выполнить текущий ремонт входных групп 3-х подъездов с наружной стороны с оштукатуриванием отслоившихся участков стен и окраской стен;
- выполнить работы по зачистке и покраске входных дверей МКД;
- выполнить работы по выборочному ремонту системы ХВС и ГВС, заменить аварийные участки труб, краны, вентиля, установить насосы в дренажные приямки с отводом в систему канализации;
- выполнить работы по реорганизации рамки циркуляции ГВС с установкой задвижек, обратных клапанов, техническим обслуживанием работающих насосов циркуляции ГВС и заменой вышедшего из строя насоса циркуляции ГВС;
- восстановить работу автоматики системы отопления и ГВС (замена вышедших из строя / техническое обслуживание работающих электронных регуляторов температуры системы отопления и ГВС);
- подготовить к эксплуатации в зимний период систему отопления;
- произвести техническое обслуживание работающих насосов системы ХВС;
- выполнить работы по профилактическому обслуживанию общедомовых фильтров грубой очистки;
- выполнить работы по замене лежаков ХВС и ГВС на техническом этаже;
- организовать и провести ОСС по изменению способа формирования капитального ремонта МКД
- организовать и провести новогодний праздник с участием деда Мороза и Снегурочки для детей (при наличии заявок жителей и отсутствии ограничений, связанных с пандемией).

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 «Безопасный Дом»	№ БД-РОС-03-2019 от 01.10.2019
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	ХВС и ГВС 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
3	Водоотведение на СОИ	ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»	№4-2019/63 СОИ от 01.06.2019
4	Тепловая энергия на СОИ	АО «Краснодартеплосеть»	№411/19 от 20.09.2019

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 АМ-03 №22047848	электрическая энергия	9218 2282	Поверка 2031
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №21729993	электрическая энергия	10583 2962	Поверка 2031
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647083	электрическая энергия	8 4	Поверка 2031
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22646452	электрическая энергия	2884 939	Поверка 2031
5.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22021822	электрическая энергия	28398	Поверка 2031
6.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647056	электрическая энергия	10431 2904	Поверка 2031
7.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647098	электрическая энергия	8628 2324	Поверка 2031
8.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647190	электрическая энергия	4477 1921	Поверка 2031
9.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №13168227	электрическая энергия	600 264	Поверка 2031

10.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22021577	электрическая энергия	64009	Поверка 2031
11.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22648455	электрическая энергия	6701 1996	Поверка 2031
12.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647112	электрическая энергия	7403 2269	Поверка 2031
13.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22646198	электрическая энергия	0 0	Поверка 2031
14.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22641923	электрическая энергия	1486 470	Поверка 2031
15.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22021829	электрическая энергия	68454	Поверка 2031
16.	Водомер	ВСХН-50 № 064712	Холодная вода и	125922	Поверка 2023
17.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00258974	Тепловая энергия	6137,00	Ежегодная поверка

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.)	28/10
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	0
3	Выдано карточек на продажу	0
4	Выдано справок на продажу	0
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	17
6	Отработана ф-Б(шт.)	0
7	Заведено ф-А(шт.)	0
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	28/10

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.06.2021 по 31.05.2022.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	<i>Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:</i>	214 509,03	237 091,22	-22 582,19
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	15 186,48	15 186,48	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	15 186,48	15 186,48	0,00
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	30 372,96	30 372,96	0,00
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	15 186,48	15 186,48	0,00
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	15 186,48	15 186,48	0,00
1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	15 186,48	15 186,48	0,00

1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	9 491,55	9 491,55	0,00
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	15 186,48	15 186,48	0,00
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	30 372,96	30 372,96	0,00
1.10.	Обслуживание и содержание официального сайта УО и программного обеспечения	47 457,75	47 457,75	0,00
1.11.	Расходы на оплату комиссии банка	5 694,93	28 277,12	-22 582,19
2.	<i>Юридическое сопровождение, претензионная работа, ведение ГИС ЖКХ</i>	153 763,11	153 763,11	0,00
3.	<i>Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счетов-квитанций на оплату ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевых счетов</i>	168 795,10	183 574,08	-14 778,98
4.	<i>Содержание общего имущества дома, в том числе:</i>	1 420 695,20	1 954 067,64	-533 372,44
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	92 637,53	50 000,00	42 637,53
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка, подвальных помещений, помещений технического этажа, кровли, удаление с фасадов рекламных объявлений, граффити (дворник, разнорабочий, озеленитель)	309 424,53	465 400,00	-155 975,47
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной лицензированной организации за обслуживание и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтового оборудования	379 282,34	334 116,00	45 166,34
4.4.	Содержание общего имущества, в том числе уборка и содержание МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования), заработная плата мастера участка, паспортиста, сантехника, электрика и оплата налогов.	298 034,67	537 784,74	-239 750,07
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	33 410,26	33 410,26	0,00

4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в том числе: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.	83 525,64	83 525,64	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	167 051,28	167 051,28	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	22 779,72	22 779,72	0,00
4.9.	Техническое обслуживание системы охранно-пожарной сигнализации, системы дымоудаления и пожаротушения (при наличии).	34 549,24	260 000,00	-225 450,76
5.	<i>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</i>	531 526,80	659 969,69	-128 442,89
5.1.	Работы по капитальному ремонту лежаков канализования сточных вод в цокольном этаже		261 955,41	-261 955,41
5.2.	Ремонт и замена вышедших из строя и техническое обслуживание рабочих насосов ХВС и отопления		95 900,00	-95 900,00
5.3.	Сантехнические работы, включая сварочные работы, стоимость материалов и заработная плата сантехника		96 095,15	-96 095,15
5.4.	Текущий ремонт цокольного этажа МКД		49 571,39	-49 571,39
5.5.	Техническое обслуживание и ремонт разборного пластинчатого теплообменника отопительной системы		43 225,50	-43 225,50
5.6.	Установка ограждения придомовых клумб по всему периметру МКД		38 780,00	-38 780,00
5.7.	Электромонтажные работы по замене и установке лампочек светильников, в т.ч. стоимость материалов и заработная плата электрика		20 040,00	-20 040,00
5.8.	Высотные работы по восстановлению швов и гидроизоляции балконных плит		19 402,24	-19 402,24

5.9.	Проведены новогодний конкурс и праздничное мероприятие с вручением сладких подарков		15 750,00	-15 750,00
5.10.	Покос сорной растительности		10 000,00	-10 000,00
5.11.	Аварийные и плановые профилактические работы по гидропневматической прочистке выпусков СКСВ		5 750,00	-5 750,00
5.12.	Монтаж новогодних гирлянд на входных группах МКД		3 500,00	-3 500,00
Итого		2 489 289,24	3 188 465,74	-699 176,50

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
	Электроэнергия СОИ ОДН	272 644,23	259 720,54	272 644,23
	Водоотведение СОИ ОДН	39 157,44	36 876,11	39 157,44
	Теплоноситель СОИ ОДН	34 396,91	32 844,55	34 396,91
	Холодное водоснабжение СОИ ОДН	34 396,91	32 839,86	34 396,91
	Тепловая энергия СОИ ОДН	99 646,60	95 307,63	99 646,60
Итого коммунальных услуг:		480 242,09	457 588,69	480 242,09

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	411 833,00	135 593,37	82 611,02
2.	Начислено	2 489 289,24	1 030,29	480 242,09
3.	Оплачено	2 248 216,76	121 907,03	457 588,69
4.	Задолженность на конец отчетного года	652 905,48	14 716,63	105 264,42
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год		25 600,00		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		68 280,00		
5.	1. Базовая станция	0,00		
	2. Реклама в лифтах	36 000,00		
	3. Билайн	6 000,00		
	4. Дом.ру	4 800,00		
	5. ТТК Спарк	0,00		
	6. Ростелеком	3 000,00		
	7. МТС	0,00		
	8. ИП Терпугов А.В.	480,00		
	9. ИП Казачек Э.В.	0,00		
	10. И.П. Пономарева	3 000,00		
	11. Аренда нежилых помещений	13 000,00		
	12. Аренда нежилых помещений за период 01.04.2021-31.05.2021	2 000,00		

	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	11 328,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	6 828,00		
	2. Урна (гранитная фактура), 40x40x60см	4 500,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	82 552,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	3 188 465,74	0,00	480 242,09
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2020 года	-177 650,86	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-699 176,50	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-876 827,36	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2021 составляет – 772 886,53 руб.

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 + п.7.2

Руководитель управляющей организации

ООО «СК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)



Дата: 2022 г.

Исполнитель

