

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.12.2020г. по 31.12.2021 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Юфимцева 12/1
- год постройки 1984;
- этажность 9;
- количество квартир 144;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 9 804,20 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 7 578,00 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 10 %;
- земельный участок не отмежеван и находится в муниципальной собственности;
- количество заявок 140 из них на устранение аварийных ситуаций 21;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 14;
- количество жалоб 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 13 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 контроль за еженедельным вывозом крупногабаритного мусора,
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- 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;
- выполнена герметизация шва по заявке кв. № 106
- выполнен выборочный ремонт кровли над лифтовой и по заявкам кв. № 72 и 107
- выполнена прочистка ливневой канализации
- выполнялся ремонт систем инженерных коммуникаций, в том числе: сварочные ремонты, замена 20 метров лежаков горячего водоснабжения и т.д.
- выполнена покраска бордюра на территории МКД
- выполнялась регулярная замена освещения в местах общего пользования МКД, в том числе автоматических выключателей света
- выполнен вывоз мусора из подвального помещения

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	ИП Ткачукова Лариса Владимировна	№ 013 от 19.04.2019

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 АМ-02 № 42763807	электрическая энергия	3758/1	Поверка 2027
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 № 40805678	электрическая энергия	2912/60	Поверка 2027
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ7 №00034184	Тепловая энергия	3067	Поверка в 2025

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.)	12/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	4
3	Выдано карточек на продажу	6
4	Выдано справок на продажу	6
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	12
6	Отработана ф-Б(шт.)	4

7	Заведено ф-А(шт.)	14
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	25/11

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.12.2020 по 31.12.2021.

№	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>	270 841,40	310 236,52	-39 395,11
1,1	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	14 773,17	14 773,17	0,00
1,2	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	14 773,17	14 773,17	0,00
1,3	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	29 546,34	29 546,34	0,00
1,4	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	14 773,17	14 773,17	0,00
1,5	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	14 773,17	14 773,17	0,00
1,6	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	14 773,17	14 773,17	0,00
1,7	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	24 621,95	24 621,95	0,00
1,8	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	14 773,17	14 773,17	0,00
1,9	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности, обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	14 773,17	14 773,17	0,00
1,1	Обслуживание и содержание программного обеспечения всех направлений деятельности и официального сайта УО	14 773,17	14 773,17	0,00
1,11	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет-квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевого счетов	98 487,78	137 882,90	-39 395,11
2	<i>Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг</i>	24 621,95	16 260,57	8 361,37
3	<i>Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ</i>	64 017,06	64 017,06	0,00
4	<i>Содержание общего имущества дома, в том числе:</i>	1 029 197,34	1 159 605,86	-130 408,52

4,1	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	14 773,17	5 000,00	9 773,17
4,2	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, мусорщик); обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	408 724,30	565 800,00	-157 075,70
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	216 673,12	216 673,12	0,00
4,4	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	177 278,01	160 384,00	16 894,01
4,5	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	34 470,72	34 470,72	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.	83 714,62	83 714,62	0,00
4,7	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	59 092,67	59 092,67	0,00
4,8	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	34 470,72	34 470,72	0,00
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</i>	194 020,93	126 039,23	67 981,70

	<i>элементов МКД; удаление с фасадов рекламных объявлений</i>			
5.1.	Герметизация шва по заявке кв. № 106	0,00	20 792,00	-20 792,00
5.2.	Выборочный ремонт кровли над лифтовой и по заявкам кв. № 72 и 107	0,00	29 400,00	-29 400,00
5.3.	Прочистка ливневой канализации	0,00	2 500,00	-2 500,00
5.4.	Ремонт систем инженерных коммуникаций, в том числе: сварочные ремонты, замена 20 метров лежаков горячего водоснабжения и т.д.	0,00	31 547,23	-31 547,23
5.5.	Покраска бордюра на территории МКД	0,00	3 800,00	-3 800,00
5.6.	Регулярная замена освещения в местах общего пользования МКД, в том числе автоматических выключателей света и 2-х прожекторов	0,00	7 600,00	-7 600,00
5.7.	Замена 30 метров СБ кабеля после пожара в щитовой	0,00	14 400,00	-14 400,00
5.8.	Вывоз мусора из подвального помещения	0,00	16 000,00	-16 000,00
Итого		1 582 698,68	1 676 159,24	-93 460,56

	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
	Водоотведение ОДН	10 036,65	9 185,92	10 036,65
	Тепловая энергия на СОИ(ОДН)	20 243,77	18 438,94	20 243,77
	Теплоноситель ОДН (01.01.17)	6 587,87	5 993,21	6 587,87
	ХВС ОДН (01.01.2017)	7 254,75	6 641,00	7 254,75
	ЭЭ ОДН (01.01.17)	151 273,65	135 811,89	151 273,65
Итого коммунальных услуг:		195 396,69	176 070,96	195 396,69

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
2.	Начислено	1 582 698,68	0,00	195 396,69
3.	Оплачено	1 449 986,47	0,00	176 070,96
4.	Задолженность на конец отчетного года	132 712,21	0,00	19 325,73
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	16 620,00		
		Оплачено	Начислено	
	1. ТТК	500,00	6 500,00	
	2. Дом.ру	10 400,00	10 400,00	
	3. МТС	1 820,00	1 820,00	
	4. Росмедиа	3 900,00	3 900,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	831,00		

	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	831,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	15 789,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 676 159,24	0,00	195 396,69
7.	Остатки			
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-93 460,56	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-93 460,56	0,00	0,00

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.7.2

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021г. – 152 037,94 рублей

Руководитель управляющей организации

ООО «ЖК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)



(Handwritten signature)
(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

М.П. 20 12 г.
Д.П. 20 12 г.
тел: (863) 3-100-700

Исполнитель *(Handwritten signature)* *(Кузнецова Ю.Г.)*