

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 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 7 856,50 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 6 492,20 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 772,20 кв. м;
- общая площадь помещений общего пользования 552,10 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 31 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3 759 кв. м., кад. номер 61:44:0081439:5;
- количество заявок 124 из них на устранение аварийных ситуаций 16;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 17;
- количество жалоб 4 (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 еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- выполнялись плановые работы по техническому обслуживанию наружных сетей, внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- 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;
- выполнен монтаж забора, изготовленного в 2020 году;
- выполнена установка система контроля и управления доступом в МКД;
- выполнен ремонт кровли по заявке из квартиры № 34;
- производился покос травы на придомовом участке МКД;
- выполнен ремонт балконных перекрытий;
- выполнена прочистка одного выпуска канализации и прочистка по заявкам;
- приобретен и установлен стеклопакет окна в 4 подъезде на 9 этаже;
- выполнен вывоз и утилизация шин, расположенных на земельном участке МКД, в том числе был оплачен штраф в размере 70 000,00 руб.;
- был приобретен и установлен аншлаг на фасаде МКД;

- производился регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в том числе и замена лежачков систем холодного и горячего водоснабжения;
- выполнен ремонт 3-х балконных плит 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 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	СЕ 307 № 011788168835955	электрическая энергия	6	Поверка в 2025 г.
2.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168836165	электрическая энергия	88	Поверка в 2025 г.
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий230 № 07010918	электрическая энергия	33394	Поверка в 2025 г.
4.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168836129	электрическая энергия	110	Поверка в 2025 г.
5.	Водомер	Mitsubishi № б/н	Холодная вода	-----	---
6.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00058321	Тепловая энергия	384,49	Поверка отдельных элементов

4. 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

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.)	19/12
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	23

3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	4
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	18
6	Отработана ф-Б(шт.)	3
7	Заведено ф-А(шт.)	11
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	31/27

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2021 по 31.12.2021.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	313 826,40	313 826,40	0,00
	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	17 434,80	0,00
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	4 358,70	0,00
1.13	Расходы на оплату комиссии банка, налогов УСН	21 793,50	21 793,50	0,00
2.	Содержание общедомового имущества дома:	1 216 948,10	1 324 033,08	-107 084,98
2.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и МОП, обслуживание и прочистка вентканалов	39 228,30	10 000,00	29 228,30
2.2.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, уборка снега, обработка дорожек антиобледенительным составом (в т.ч. з/пл. дворника).	169 989,30	148 928,00	21 061,30

2.3.	Благоустройство прилегающей территории, в том числе асфальтирование территории, спил и вывоз дерева	74 097,90	52 533,24	21 564,66
2.4.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, плотник и др.), налоги, страховые взносы.	288 545,90	290 696,00	-2 150,10
2.4.1.	Вознаграждение председателя Совета дома		107 520,00	-107 520,00
2.5.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	217 935,00	217 935,00	0,00
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	8717,4	0,00
2.5.3.	Страхование лифтового хозяйства	4358,7	4358,7	0,00
2.5.4.	Ежегодная диагностика лифтов	13076,1	13076,1	0,00
2.6.	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика подъездов, мусорщика).	169 989,30	279 240,00	-109 250,70
2.7.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств	30 510,00	30 510,00	0,00
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	25 500,00	22 445,70
2.9.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	47 073,96	29 538,10	17 535,86
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	74 969,64	0,00
3.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	64 218,18	365 608,20	-301 390,02
3.1.	Установка СКУД		17 000,00	-17 000,00
3.2.	Ремонт кровли над 34 кв.		4 000,00	-4 000,00
3.3.	Покос травы на придомовом участке МКД		4 500,00	-4 500,00
3.4.	Ремонт балконных перекрытий		50 000,00	-50 000,00
3.5.	Прочистка канализации		5 000,00	-5 000,00
3.6.	Приобретение стеклопакета окна в 4 подъезда на 9 этаже		5 433,00	-5 433,00
3.7.	Доставка и монтаж стеклопакета окна в 4 подъезде на 9 этаже		1 000,00	-1 000,00
3.8.	Покупка мусорных контейнеров		45 746,00	-45 746,00
3.9.	Доставка и установка мусорных контейнеров		2 000,00	-2 000,00
3.10.	Вывоз и утилизация шин расположенных во дворе МКД, в том числе оплата штрафа (70 т.р.)		84 929,20	-84 929,20
3.11.	Установка аншлага		15 000,00	-15 000,00
3.12.	Сварочный ремонт и замена лежаков систем ХВС, ГВС		103 000,00	-103 000,00
3.13.	Ремонт 3-х балконных плит МКД		28 000,00	-28 000,00
	ИТОГО	1 616 786,18	2 003 467,68	-386 681,50

4.	Коммунальные услуги:	Начислено жителям	Оплачено жителями	Оплачено в ресурсную организацию
4.1.	Водоотведение ОДН	5 401,44	5 163,58	5 679,94
4.2.	Холодное водоснабжение ОДН	7 803,12	7 464,49	8 210,94
4.3.	Электроснабжение ОДН	88 457,28	84 569,76	93 026,74
	Итого коммунальных услуг:	101 661,84	97 197,83	106 917,61

№ п/п	Основные показатели	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги СОИ ОДН (руб.)
1.	Долг (остаток) на начало года	95 963,97	0,00	10 503,00
2.	Начислено	1 688 561,04	0,00	101 661,84
3.	Оплачено	1 614 431,04	0,00	97 197,83
4.	Задолженность на конец отчетного года	170 093,97	0,00	14 967,01
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год	105 920,80		
	Получено денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	356 048,00		
		Начислено	Оплачено	
	1. Базовая станция	300 000,00	300 000,00	
	2. МТС	6 048,00	6 048,00	
	3. Росмедиа	9 600,00	9 600,00	
	4. Билайн	6 000,00	6 000,00	
	5. ТТК	6 000,00	500,00	
	6. Дом.ру (28 месяцев)	22 400,00	22 400,00	
	7. Ростелеком	6 000,00	6 000,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	164 924,15		
	1. Ремонт балконных перекрытий	147 121,75		
	2. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5%	17 802,40		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	297 044,65			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 003 467,68	0,00	97 197,83
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2020 года	-313 698,52	-14 997,94	-16 179,22
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-314 906,64	0,00	-9 719,78
7.	Остаток на конец отчетного года	-628 605,16	-14 997,94	-25 899,00
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. — 185 060,98 руб.

Примечание: п.4 — п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7.2. = п.2 - п.6; п.8 = п. 7.1. + 7.2.

Руководитель управляющей организации

ООО «УК «Ясный Элемент»
(фамилия, имя, отчество управляющей организации)

Дата: 29 12 2021 г.

тел. _____

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель

(подпись)

