

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

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

- Адрес многоквартирного дома: ул. Добровольского, 20/1
- Год постройки: 1979
- Этажность: 9
- Количество квартир: 171
- Количество нежилых помещений: 1
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 4 341,20 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 4 171,60 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 102,80 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 46,40 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 2 449,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0010312:4
- Количество заявок: 103; из них на устранение аварийных ситуаций: 4
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 9
- Количество жалоб: 0

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;
- 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 дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнены работы по облагораживанию входной группы, в т.ч. Демонтаж и вывоз старого бетона, устройство обрамления ступеней, укладка тротуарной плитки (23 кв.м.), устройство пандуса, устройство поручня, демонтаж старых поребриков и устройство новых (63 м.п.), оштукатуривание и окраска стен и парапета входа в подъезд
- выполнено устройство дорожки с задней стороны дома
- выполнено уборка и вывоз мусора в подвальном помещении и на 1-х этажах
- выполнено изготовление и установка столбиков вдоль дорожки (7 шт.), в т.ч. Покраска и грунтовка
- выполнено изготовление и монтаж приспособления для чистки обуви
- выполнен покос травы на земельном участке 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 организаций	Реквизиты договора
1.	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016
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	ЦЭ6803В № 007471016004742	электрическая энергия	76551	Поверка в 2024 году
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-02 № 0003541	электрическая энергия	53659/60	Поверка в 2024 году
3.	Счетчик электрической энергии	СО-505 № 066772	электрическая энергия	62924	Поверка в 2024 году
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ9 №00010386	Тепловая энергия	2897	Поверка в 2022 году

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 организаций	Реквизиты договора и срок его действия
1.	Теплоноситель 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.)	15/6
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	7
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	4

5	Выдано ф-А на обмен паспорта	1
6	Отработана ф-Б(шт.)	11
7	Заведено ф-А(шт.)	12
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	26/18

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2020 по 31.12.2020.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению, из них затраты на:	178 748,47	178 748,47	0,00
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	10 257,55	10 257,55	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 128,78	5 128,78	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов;	5 128,78	5 128,78	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	33 337,04	33 337,04	0,00
1.5.	Съем показаний с индивид. приборов учета потребления ресурсов;	10 257,55	10 257,55	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома.	10 257,55	10 257,55	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	7 693,16	7 693,16	0,00
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	23 079,49	23 079,49	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	10 257,55	10 257,55	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	37 707,13	37 707,13	0,00
1.11.	Содержание диспетчерской службы;	7 693,16	7 693,16	0,00
1.12.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	17 950,72	17 950,72	0,00
2.	Юридическое сопровождение МКД, в том числе взыскание задолженности, оплата справок, выписок, ответы и др.	34 191,04	34 191,04	0,00
3.	Содержание общедомового имущества дома:	767 933,83	897 405,46	-129 471,63
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала и мест общего пользования	7 693,16	5 000,00	2 693,16
3.2.	Содержание прилегающей придомовой территории:	114 969,71	126 731,03	-11 761,32
3.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного	106 421,95	116 731,03	-10 309,08

	земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);			
3.2.2.	Техническое обслуживание вентиляционных каналов	8 547,76	10 000,00	-1 452,24
3.3.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка), налоги, страховые взносы.	176 759,32	272 372,41	-95 613,09
3.4.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе:	130 783,62	130 783,62	0,00
3.4.1.	Оплата подрядной организации за ТО и содержание лифтов;	112 830,43	112 830,43	0,00
3.4.2.	Обучение ответственного персонала;	5 128,66	5 128,66	0,00
3.4.3.	Страхование лифтового хозяйства;	5 128,66	5 128,66	0,00
3.4.4.	Ежегодная диагностика лифтов;	7 692,98	7 692,98	0,00
3.5.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	165 828,82	194 551,72	-28 722,90
3.6.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спецсредств.	9 402,84	9 402,84	0,00
3.7.	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.	31 199,62	31 199,62	0,00
3.8.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	43 081,72	43 081,72	0,00
3.9.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	38 893,69	38 893,69	0,00
3.10.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съём показаний, подача данных	22 651,56	22 651,56	0,00
3.11.	ТО внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, в том числе периодическое диагностирование газового оборудования	22 737,23	22 737,23	0,00
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	107 701,78	218 210,60	-110 508,82
4.1.	Работы по облагораживанию входной группы, в т.ч. Демонтаж и вывоз старого бетона, устройство обрамления ступеней, укладка тротуарной плитки (23 кв.м.), устройство пандуса, устройство поручня, демонтаж старых поребриков и устройство новых (63 м.п.), оштукатуривание и окраска стен и парапета входа в подъезд		121 430,60	-121 430,60
4.2.	Устройство дорожки с задней стороны дома		75 000,00	-75 000,00
4.3.	Уборка и вывоз мусора в подвальном помещении и на 1-х этажах		8 000,00	-8 000,00
4.4.	Изготовление и установка столбиков вдоль дорожки (7 шт.), в т.ч. Покраска и грунтовка		7 560,00	-7 560,00

4.5.	Изготовление и монтаж приспособления для чистки обуви		3 220,00	-3 220,00
4.6.	Покос травы на земельном участке МКД		3 000,00	-3 000,00
Итого		1 088 575,12	1 328 555,58	-239 980,46

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	15 832,98	14 425,31	15 832,98
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	32 754,00	29 747,17	32 754,00
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	10 817,52	9 887,50	12 688,30
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	11 520,36	10 575,81	12 776,74
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	198 434,92	182 090,63	198 434,92
Итого коммунальных услуг:		269 359,78	246 726,42	272 486,94

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	65 135,00	59 481,88
8.2.	Доп. услуга "Домофон"	48 625,00	45 856,31
Итого коммунальных услуг:		113 760,00	105 338,19

	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)		
1.	Задолженность (остаток) на начало года	137 932,70	11 691,18	35 067,23	
2.	Начислено	1 088 575,12	113 760,00	269 359,78	
3.	Оплачено	1 070 658,37	105 338,19	246 726,42	
4.	Задолженность на конец отчетного года	155 849,45	20 112,99	57 700,59	
Денежные средства, полученные за использование общего имущества					
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2019 год		0,00			
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год		39 408,00			
		Оплачено	Начислено		
5.	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00		
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	6 000,00	6 000,00		
	ПАО "МТС"	8 208,00	8 208,00		
	ООО "Русмедиа"	3 600,00	3 600,00		
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	6 000,00	6 000,00		
	ТТК Спарк/Связь	6 000,00	6 000,00		
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		3 940,80		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		3 940,80		

	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год	35 467,20		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 328 555,58	113 760,00	272 486,94
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2019 года	-361 416,76	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2020 года	-204 513,26	0,00	-3 127,16
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-565 930,02	0,00	-3 127,16

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2020 составляет – **233 663,03 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.5.; п.8 = п.7.1 + п.7.2

Руководитель управляющей организации



ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 24.01 2021 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель  