

**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, ул. Добровольского 20/1
- год постройки \_\_\_\_\_ 1979 \_\_\_\_\_;
- этажность \_\_\_\_\_ 9 \_\_\_\_\_;
- количество квартир \_\_\_\_\_ 171 \_\_\_\_\_;
- количество нежилых помещений \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_;
- общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_ 4171,60 \_\_\_\_\_ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ 102,80 \_\_\_\_\_ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_ 46,40 \_\_\_ %;
- площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ 2 449.00 \_\_\_\_\_ кв. м., кад. номер 61:44:0010312:4;
- количество заявок \_\_\_ 97 \_\_\_ из них на устранение аварийных ситуаций \_\_\_ 17 \_\_\_;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) \_\_\_ 3 \_\_\_;
- 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, 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;
- Выполнен косметический ремонт приквартирных коридоров первых 3-х этажей в т.ч.: демонтаж старого напольного плиточного покрытия, демонтаж старого настенного покрытия, штукатурка, грунтовка, монтаж плитки, монтаж плинтусов.
- Выполнен ремонт асфальтового покрытия на территории МКД;
- Выполнена замена общедомового теплового счётчика ВКТ-9 и его ввод в эксплуатацию;
- Выполнена регулировка окон и дверей в местах общего пользования;
- Выполнен вывоз мусора из подвального помещения;
- Выполнена прочистка и ремонт канализационных сетей

**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 вент каналов	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	ЦЭ6803В № 007471016004742	электрическая энергия	79916	Поверка в 2024 году
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-02 № 0003541	электрическая энергия	56540/60	Поверка в 2024 году
3.	Счетчик электрической энергии	СО-505 № 066772	электрическая энергия	64564	Поверка в 2024 году
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ9 №00016222	Тепловая энергия	315	Поверка в 2027 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.)	33/17
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	42
3	Выдано карточек на продажу	4

4	Выдано справок на продажу	4
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	4
6	Отработана ф-Б(шт.)	8
7	Заведено ф-А(шт.)	13
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	38/21

**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.
<b>1.</b>	<b>Плата за работы и услуги по управлению, из них затраты на:</b>	<b>166 681,32</b>	<b>166 681,32</b>	<b>0,00</b>
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	10 257,31	10 257,31	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 128,66	5 128,66	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов;	5 128,66	5 128,66	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	33 336,26	33 336,26	0,00
1.5.	Съем показаний с индивид. приборов учета потребления ресурсов;	10 257,31	10 257,31	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома.	10 257,31	10 257,31	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	7 692,98	7 692,98	0,00
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	23 078,95	23 078,95	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	10 257,31	10 257,31	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	25 643,28	25 643,28	0,00
1.11.	Содержание диспетчерской службы;	7 692,98	7 692,98	0,00
1.12.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	17 950,30	17 950,30	0,00
<b>2.</b>	<b>Юридическое сопровождение МКД, в том числе взыскание задолженности, оплата справок, выписок, ответы и др.</b>	<b>41 029,25</b>	<b>41 029,25</b>	<b>0,00</b>
<b>3.</b>	<b>Содержание общедомового имущества дома:</b>	<b>811 866,24</b>	<b>880 048,61</b>	<b>-68 182,36</b>
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала и мест общего пользования	7 692,98	5 000,00	2 692,98
3.2.	Содержание прилегающей придомовой территории:	117 959,09	136 458,62	-18 499,53

3.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);	107 701,78	126 458,62	-18 756,84
3.2.2.	Техническое обслуживание вентиляционных каналов	10 257,31	<b>10 000,00</b>	257,31
3.3.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка), налоги, страховые взносы.	202 581,91	272 372,41	-69 790,50
3.4.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе:	130 780,73	130 780,73	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)	179 502,96	175 096,55	4 406,41
3.6.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спецсредств.	7 692,98	7 692,98	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.	34 874,86	34 874,86	0,00
3.8.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	43 080,71	43 080,71	0,00
3.9.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	34 874,86	34 874,86	0,00
3.10.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съём показаний, подача данных	27 181,88	27 181,88	0,00
3.11.	ТО внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, в том числе периодическое диагностирование газового оборудования	25 643,28	12 635,00	13 008,28
<b>4.</b>	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома</b>	<b>108 727,51</b>	<b>274 526,75</b>	<b>-165 799,24</b>
4.1.	Косметический ремонт напольного плиточного покрытия на первых 3-х этажах мест общего пользования и косметический ремонт стен и потолков на 1-ом этаже МКД		176 325,25	<b>-176 325,25</b>
4.2.	Ремонт отмостки МКД		40 250,00	<b>-40 250,00</b>
4.3.	Замена общедомового теплового счётчика ВКТ-9 и его ввод в эксплуатацию		23 810,00	<b>-23 810,00</b>
4.4.	Ремонт и регулировка окон и дверей в местах общего пользования		19 090,00	<b>-19 090,00</b>
4.5.	Вывоз мусора из подвального помещения		9 175,00	<b>-9 175,00</b>
4.6.	Прочистка и ремонт канализационных		5 876,50	<b>-5 876,50</b>

	сетей			
<b>Итого</b>		<b>1 128 304,32</b>	<b>1 362 285,93</b>	<b>-233 981,61</b>

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	16 273,98	16 257,78	16 273,98
6.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	34 350,04	34 167,91	34 350,04
6.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	11 443,12	11 378,17	11 443,12
6.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	11 856,84	11 851,54	11 856,84
6.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	205 566,72	205 130,50	205 566,72
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>279 490,70</b>	<b>278 785,90</b>	<b>279 490,70</b>

7.	Дополнительные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
7.1.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	64 960,00	63 200,15
7.2.	Доп. услуга "Домофон"	48 400,00	48 034,86
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>113 360,00</b>	<b>111 235,01</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	236 877,79	20 112,99	57 520,59
2.	Начислено	1 128 304,32	113 360,00	279 490,70
3.	Оплачено	1 125 910,39	111 235,01	278 785,90
4.	Задолженность на конец отчетного года	239 271,72	22 237,98	58 225,39
Денежные средства, полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2020 год		<b>0,00</b>		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		<b>57 408,00</b>		
		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		8 208,00	8 208,00	
5. Билайн		6 000,00	6 000,00	
6. Росмедиа		3 600,00	3 600,00	
7. ИП Шейко (аренда)		24 000,00	24 000,00	
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		<b>5 740,80</b>		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		<b>5 740,80</b>		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		<b>51 667,20</b>		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 362 285,93	0,00	0,00

7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2020 года	-565 930,02	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-182 314,41	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-748 244,42	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2021 составляет – **319 735,09 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)

Дата 21.02 2022 г.



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

**Мацев А.А.**

(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*