

**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: ул. Нансена, 107/1
- Год постройки: 1978
- Этажность: 14
- Количество квартир: 91
- Количество нежилых помещений: 2
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 5 634,80 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 4 107,88 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 645,50 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 10 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 1 916,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0081502:26
- Количество заявок: 51; из них на устранение аварийных ситуаций: 3
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 6
- 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;
- выполнялся регулярный покос травы на земельном участке МКД
- выполнено устройство и монтаж забора на земельном участке МКД
- приобретены и установлены 2 лавочки, в т.ч. реставрирована одна из старых лавочек
- выполнен распил и вывоз упавшего дерева с земельного участка
- выполнен завоз песка для детской площадки

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
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	ЦЭ6803ВМ № 009130065015846	электрическая энергия	114103	Поверка или замена в 2024
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 0002861	электрическая энергия	55785/60	Поверка или замена в 2024
3.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168836097	электрическая энергия	74/60	Поверка в 2028
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00058321	Тепловая энергия	3017,00	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.	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.)	4/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2

5	Выдано ф-А на обмен паспорта	1
6	Отработана ф-Б(шт.)	7
7	Заведено ф-А(шт.)	9
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	11/13

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.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению домом, в том числе затраты на: организацию эксплуатации жилого дома, планирование работ по обслуживанию, и ремонту общего имущества, составление смет, составление актов, съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии, мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома, организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома, установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета, эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.), обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение.	148 118,88	162 652,88	-14 534,00
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	62 665,68	62 665,68	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	0,00	12 456,03	-12 456,03
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	0,00	28 484,40	-28 484,40
5.	Содержание общего имущества дома:	568 548,62	1 080 837,26	-512 288,64
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	8 545,32	6 240,00	2 305,32
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	247 244,59	639 419,53	-392 174,94
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);	151 537,01	315 791,30	-164 254,29

5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист)	95 707,58	323 628,23	-227 920,65
5.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов, обучение ответственного персонала, страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтов.	56 968,80	112 048,08	-55 079,28
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	88 301,64	155 641,38	-67 339,74
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	25 635,96	25 635,96	0,00
5.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов и т.д.	31 332,84	31 332,84	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	34 181,28	34 181,28	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	28 484,40	28 484,40	0,00
5.9.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	47 853,79	47 853,79	0,00
6	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД.	170 906,40	63 179,35	107 727,05
6.1.	Покос травы на земельном участке МКД		4 800,00	-4 800,00
6.2.	Устройство и монтаж забора на земельном участке МКД		20 639,10	-20 639,10
6.3.	Приобретение и установка 2 лавочек, в т.ч. реставрация одной старой лавочки		26 340,25	-26 340,25
6.4.	Распил и вывоз упавшего дерева с земельного участка		8 000,00	-8 000,00
6.5.	Завоз песка для детской площадки		3 400,00	-3 400,00
Итого		950 239,58	1 410 275,61	-460 036,02

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	21 260,34	21 704,79	21 260,34
7.2.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	7 168,14	7 274,83	7 168,14
7.3.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	7 304,76	7 473,18	7 304,76
7.4.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	148 762,74	151 936,59	148 762,74
Итого коммунальных услуг:		184 495,98	188 389,39	184 495,98

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	66 960,00	64 969,13
8.2.	Доп. услуга (установка шлагбаума)	95 697,00	86 926,75
8.3.	Доп.услуга "Домофон"	36 492,00	36 532,11
8.4.	Лифт	103 398,54	131 208,15
Итого коммунальных услуг:		302 547,54	319 636,14

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	113 402,89	56 036,43	35 336,19
2.	Начислено	950 239,58	302 547,54	184 495,98
3.	Оплачено	737 577,29	319 636,14	188 389,39
4.	Задолженность на конец отчетного года	326 065,18	38 947,83	31 442,78
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		19 922,00		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		27 600,00		
		Оплачено	Начислено	
5.	ИП Пономарева Т. Н.	12 000,00	12 000,00	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	6 000,00	6 000,00	
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		1 380,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		1 380,00		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		46 142,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 410 275,61	302 547,54	184 495,98
7.	Остатки			
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-460 036,02	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-460 036,02	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2021 составляет – 396 455,79 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 «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)



Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 28 03 2023 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель  (Куценко Ю.А.)