

**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. Штахановского, 16
- Год постройки: 2017
- Этажность: 17
- Количество квартир: 182
- Количество нежилых помещений: 36
- Количество подземных парковочных мест: 28
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 13 673,80 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 8 832,50 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 959,00 кв.м.
- Общая площадь подземных парковок: 830,00 кв.м.
- Общая площадь мест общего пользования: 2 882,30 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 0 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 2 864,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0021503:23
- Количество заявок: 131; из них на устранение аварийных ситуаций: 6
- 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;
- осуществлялось ежемесячное обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения
- выполнен косметический ремонт входа в парковочное помещение (демонтаж, штукатурка, обработка поверхностей, покраска)
- выполнялись регулярные работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты, замена труб, ремонт узла учёта тепловой энергии
- выполнен выборочный косметический ремонт мест общего пользования МКД (около 44 кв.м.), в т.ч. Устранение трещин, покраска стен
- выполнена замена одной двери и одного армированного стекла на переходных балконах МКД
- выполнен выборочный ремонт цоколя МКД, в т.ч. Чистка оконных коллекторов, сварочные работы, обшивка поликарбонатом (20 кв.м.)

- производилась ежемесячная прочистка коллекторных ям парковочного помещения
- выполнен ремонт общедомовой антенны
- выполнено устройство тротуарной дорожки в сторону парка
- выполнялся регулярный ремонт ворот и установка доп. Приемника
- приобретены и посажены розы на придомовом палисаднике МКД
- выполнялся регулярный ремонт дверей и их доводчиков в местах общего пользования
- выполнена установка двух урн на придомовом участке МКД
- выполнялся регулярный покос травы на земельном участке МКД
- выполнена чистка водосточных труб
- выполнена окраска деревьев на земельном участке МКД
- выполнен сварочный ремонт футбольных ворот на детской площадке
- приобретены коврики в подъезд
- выполнен завоз песка в детскую песочницу
- выполнено устройство крана ХВС для уборщицы

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	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
4.	ТО системы ограничения доступа (домофон) и видеонаблюдения	ИП Брикалов Михаил Васильевич	№ 01 от 12.04.2019
5.	Обслуживание систем пожарной автоматики	ИП Павлов Василий Николаевич	№ 44-20 от 01.10.2020

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	Меркурий 230 ART-03 №00226696	электрическая энергия	4964/120	Поверка 2033
2.	Водомер	ВСХН-50 № 064712	Холодная вода и теплоноситель	96701	Поверка 2023
3.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 16040608	Тепловая энергия	5124,00	Ежегодная поверка

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	4
4	Выдано справок на продажу	4
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.	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:	309 398,09	320 895,99	-11 497,90
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	13 588,43	13 588,43	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	13 588,43	13 588,43	0,00
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	25 086,33	25 086,33	0,00
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	13 588,43	13 588,43	0,00
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	13 588,43	13 588,43	0,00
1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	13 588,43	13 588,43	0,00
1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	7 839,48	7 839,48	0,00

1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	13 588,43	13 588,43	0,00
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	19 337,38	19 337,38	0,00
1.10.	Обслуживание и содержание официального сайта УО и программного обеспечения	36 584,24	36 584,24	0,00
1,11	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевых счетов	139 020,09	150 517,99	-11 497,90
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	2 090,53	34 200,55	-32 110,02
3.	Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами	119 682,71	119 682,71	0,00
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	1 176 653,49	2 064 101,43	-887 447,94
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	77 349,53	12 000,00	65 349,53
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка, подвальных помещений, помещений технического этажа, кровли, удаление с фасадов рекламных объявлений, граффити (дворник, мастер участка, сантехник, электрик, паспортист в т.ч. заработная плата с учетом оплаты налогов, страховых взносов.)	246 159,63	496 106,90	-249 947,27
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	324 031,79	452 711,93	-128 680,14
4.4.	Уборка и содержание МОП (в т.ч. заработная плата уборщицы подъездов и мест общего пользования, мастера участка)	234 661,73	291 827,59	-57 165,86
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	30 521,70	30 521,70	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.	69 510,05	69 510,05	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	150 517,99	150 517,99	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	20 905,28	20 905,28	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт систем охранно-пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения.	22 995,80	540 000,00	-517 004,20
5.	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 элементов МКД и элементов благоустройства территории	452 599,24	341 458,09	111 141,15
5.1.	Косметический ремонт входа в парковочное помещение (демонтаж, штукатурка, обработка поверхностей, покраска)		52 500,00	-52 500,00
5.2.	Регулярные работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты, замена труб, ремонт узла учёта тепловой энергии		49 966,35	-49 966,35
5.3.	Выборочный косметический ремонт мест общего пользования МКД (около 44 кв.м.), в т.ч. Устранение трещин, покраска стен		41 966,57	-41 966,57
5.4.	Замена одной двери и одного армированного стекла на переходных балконах МКД		40 640,00	-40 640,00
5.5.	Выборочный ремонт цоколя МКД, в т.ч. Чистка оконных коллекторов, сварочные работы, обшивка поликарбонатом (20 кв.м.)		24 669,12	-24 669,12
5.6.	Ежемесячная прочистка коллекторных ям парковочного помещения		24 000,00	-24 000,00

5.7.	Ремонт общедомовой антенны		20 596,00	-20 596,00
5.8.	Устройство тротуарной дорожки в сторону парка		20 500,00	-20 500,00
5.9.	Регулярный ремонт ворот и установка доп. Приемника		12 925,00	-12 925,00
5.10.	Приобретение и посадка роз на придомовом палисаднике МКД		9 300,00	-9 300,00
5.11.	Регулярный ремонт дверей и их доводчиков в местах общего пользования		8 632,05	-8 632,05
5.12.	Установка двух урн на придомовом участке МКД		7 200,00	-7 200,00
5.13.	Регулярный покос травы на земельном участке МКД		5 812,00	-5 812,00
5.14.	Чистка водосточных труб		4 815,00	-4 815,00
5.15.	Окраска деревьев на земельном участке МКД		4 500,00	-4 500,00
5.16.	Сварочный ремонт футбольных ворот на детской площадке		3 880,00	-3 880,00
5.17.	Приобретение ковриков в подъезд		3 500,00	-3 500,00
5.18.	Завоз песка в детскую песочницу		3 300,00	-3 300,00
5.19.	Устройство крана ХВС для уборщицы		2 756,00	-2 756,00
Итого			2 880 338,77	-819 914,71

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Водоотведение (ОДН)	40 322,65	39 432,44	40 322,65
6.2.	Теплоноситель (ОДН)	29 125,15	28 753,89	47 763,93
6.3.	ХВС (ОДН)	29 125,15	28 775,62	47 800,03
6.4.	Электроэнергия (ОДН)	225 000,52	249 517,03	225 000,52
Итого коммунальных услуг:		323 573,47	346 478,98	360 887,12

7.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
7.1.	Видеонаблюдение	22 400,00	27 527,83
7.2.	Вознаграждение председателю МКД	216 900,00	213 949,67
7.3.	Домофон	76 440,00	74 669,07
7.4.	Консьерж	764 400,00	758 111,67
Итого коммунальных услуг:		1 080 140,00	1 074 258,24

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	336 205,51	196 778,56	57 933,68
2.	Начислено	2 060 424,06	1 080 140,00	323 573,47
3.	Оплачено	1 999 317,50	1 074 258,24	346 478,98
4.	Задолженность на конец отчетного года	397 312,07	202 660,32	35 028,17
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			

	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	25 866,60		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	211 434,00		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	6 000,00	6 000,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	6 000,00	6 000,00	
	ИП Пономарева Т. Н.	36 000,00	36 000,00	
	ИП Малов И. И.	31 200,00	31 200,00	
	ИП Ароян М. С.	76 950,00	76 950,00	
	ИП Быстрая К. А.	45 684,00	45 684,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	10 571,70		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	10 571,70		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	226 728,90		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 880 338,77	1 080 140,00	360 887,12
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-245 523,17	0,00	-30 937,91
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-819 914,71	0,00	-37 313,65
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-1 065 437,88	0,00	-68 251,56

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2021 составляет – 635 000,56 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)

М.П.

Дата 23 03 2023 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель _____



Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

(Кученко Ю.А.)