

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, пр. Космонавтов 37
- год постройки 2011 _____;
- этажность 18 _____;
- количество квартир 140 _____;
- количество нежилых помещений 61 _____;
- количество подземных парковочных мест 54 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 19 516,20 _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений 10 345,30 _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 3 480,00 _____ кв. м;
- общая площадь парковок 2 023,00 _____ кв.м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 6 217,00 _____ кв. м., кад. номер 61:44:0010301:175;
- количество заявок 153 _____ из них на устранение аварийных ситуаций 16 _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 8 _____;
- 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;
- 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;
- 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;
- приобретены и установлены дополнительные камеры видеонаблюдения;
- приобретена и установлена детская песочница на земельном участке МКД;
- выполнялся выборочный ремонт инженерных коммуникаций, а именно: полная замена лежаков горячего водоснабжения в 1 подъезде, в 1 контуре, замена воздухоотводчиков, замена и ремонт унитазов и раковин в нежилых помещениях, сварочные ремонты и т.д.
- выполнена замена освещения в местах общего пользования МКД по заявкам;
- выполнена посадка цветов на земельном участке МКД;
- выполнена установка и демонтаж баннера в честь дня победы;
- выполнено приобретение и установка пластикового съезда с бордюра;
- выполнено приобретение и установка фотоэлементов для шлагбаума парковочного помещения;
- выполнена уборка снега с земельного участка МКД при помощи трактора, во время сильного снегопада;
- выполнена замена 5-ти электрических автоматов;

- выполнено две видеопроверки канализационного стояка по заявке кв. № 76;
- выполнен ремонт двери на пожарную лестницу;
- выполнен выборочный ремонт кровли МКД;
- выполнено приобретение и установка тревожной кнопки в консьержной;
- был организован и проведён новогодний праздник для детей, а также подготовлены подарки;

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 вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017 г.
2	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019 г.
3	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 г.
4	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ООО «Домофон Плюс»	№ 2618 от 01.10.2017 г.

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 №08249862	электрическая энергия	2379/20	Поверка 2036
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №09900172	электрическая энергия	4/80	Поверка 2036
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №09900310	электрическая энергия	4/80	Поверка 2036
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №07603205	электрическая энергия	23984/80	Поверка 2036
5.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №09900308	электрическая энергия	23035/80	Поверка 2036
6.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №08249868	электрическая энергия	1695/20	Поверка 2036
7.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №08249861	электрическая энергия	3099/10	Поверка 2036
8.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №08249864	электрическая энергия	4748/10	Поверка 2036
9.	Счетчик электрической энергии	CE 307 №011788167832279	электрическая энергия	2/20	Поверка 2036
10.	Счетчик электрической энергии	CE 307 №011788168833043	электрическая энергия	14/20	Поверка 2036
11.	Счетчик электрической энергии	CE 307 №011788168833066	электрическая энергия	8/20	Поверка 2036
12.	Счетчик электрической энергии	CE 307 №011788168833207	электрическая энергия	6/20	Поверка 2036

3.	Водомер	ВСКМ-50 № 064712	Холодная вода и теплоноситель	091753	Поверка 2026
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00153036	Тепловая энергия	1236	Ежегодная поверка
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00149940	Тепловая энергия	125	Ежегодная поверка
6.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00153122	Тепловая энергия	2356	Ежегодная поверка
7.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00150077	Тепловая энергия	436	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	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.)	47/13
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	22
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	4
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	7
6	Отработана ф-Б(шт.)	33
7	Заведено ф-А(шт.)	7
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	43/17

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	675 138,42	694 300,41	-19 161,98
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	19 017,98	19 017,98	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонт общего имущества	19 017,98	19 017,98	0,00
1.3.	Составление смет и актов	19 017,98	19 017,98	0,00

1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	209 197,82	228 359,81	-19 161,98
1.5.	Съем показаний ИПУ	9 508,99	9 508,99	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	9 508,99	9 508,99	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	47 544,96	47 544,96	0,00
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	19 017,98	19 017,98	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности	9 508,99	9 508,99	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	285 269,75	285 269,75	0,00
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	19 017,98	19 017,98	0,00
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	9 508,99	9 508,99	0,00
2.	Комиссия банка	95 089,92	55 878,06	39 211,86
3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	342 323,71	342 323,71	0,00
3.1.	Обучение персонала	19 017,98	19 017,98	0,00
3.2.	Страхование лифтового хозяйства	9 508,99	9 508,99	0,00
3.3.	Ежегодная диагностика лифтов	28 526,98	28 526,98	0,00
3.4.	Техническое обслуживание лифтов	285 269,76	285 269,76	0,00
4.	Содержание общедомового имущества	1 722 590,72	1 768 856,92	-46 266,20
4.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	28 526,98	15 000,00	13 526,98
4.2.	Уборка прилегающей территории	294 778,75	302 320,00	-7 541,25
4.3.	Благоустройство прилегающей территории	294 778,75	290 528,00	4 250,75
4.4.	Заработная плата и налоги сотрудников (электрик, сантехник, мастер)	309 554,41	418 860,00	-109 305,59
4.5.	Уборка МОП	292 877,05	223 392,00	69 485,05
4.6.	Приобретение спец.одежды, инвентаря, спец.средств	66 562,94	66 562,94	0,00
4.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	85 580,93	85 580,93	0,00
4.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	159 751,07	159 751,07	0,00
4.9.	Аварийно-диспетчерская служба	114 107,90	114 107,90	0,00
4.10.	Обслуживание УУТЭ, съем показаний, подача данных	76 071,94	76 071,94	0,00
4.11.	Обслуживание прочистка вент.каналов	0,00	16 682,14	-16 682,14
5.	Эксплуатационные расходы	190 299,84	190 299,84	0,00
6.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	503 976,58	714 864,21	-210 887,63
6.1.	Ремонт подъезда МКД		213 243,11	-213 243,11
6.2.	Гидроизоляция фундамента подземного парковочного помещения МКД		153 896,10	-153 896,10
6.3.	Оплата за пусконаладочные работы автоматической пожарной сигнализации, проведенные за 2020 год		100 000,00	-100 000,00
6.4.	Организация новогоднего праздника, в том числе подарки		38 050,00	-38 050,00

6.5.	Приобретение и установка видеокамер		36 955,40	-36 955,40
6.6.	Приобретение и установка детской песочницы на земельном участке МКД		33 000,00	-33 000,00
6.7.	Выборочный ремонт инженерных коммуникаций, в том числе замена воздухоотводчиков, замена и ремонт унитазов и раковин в нежилых помещениях, сварочные ремонты и т.д.		32 660,10	-32 660,10
6.8.	Замена освещения в местах общего пользования МКД по заявкам		24 196,60	-24 196,60
6.9.	Посадка цветов на земельном участке МКД		14 850,00	-14 850,00
6.10.	Установка и последующий демонтаж баннера в честь дня победы		12 870,00	-12 870,00
6.11.	Приобретение и установка пластикового съезда с бордюра		12 030,00	-12 030,00
6.12.	Приобретение и установка фотоэлементов для шлагбаума парковочного помещения		12 000,00	-12 000,00
6.13.	Уборка снега с земельного участка МКД при помощи трактора		8 000,00	-8 000,00
6.14.	Видеопроверка канализации по заявкам		6 600,00	-6 600,00
6.15.	Поверка теплового пункта МКД		5 000,00	-5 000,00
6.16.	Ремонт двери выхода на пожарную лестницу		3 500,00	-3 500,00
6.17.	Выборочный ремонт кровли МКД		3 300,00	-3 300,00
6.18.	Приобретение и установка тревожной кнопки в консьержную		2 612,90	-2 612,90
6.19.	Замена 5-ти электрических автоматов		2 100,00	-2 100,00
Итого		3 529 419,19	3 766 523,15	-237 103,96
Оплата услуг консьержей		1 626 363,14	1 715 424,20	-89 061,06

	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
	Водоотведение ОДН	55 289,97	53 998,35	55 289,97
	Тепловая энергия ОДН	112 878,76	109 446,86	120 369,66
	Теплоноситель ОДН	38 843,36	37 582,07	39 508,53
	Холодное водоснабжение ОДН	39 939,18	39 173,74	190 842,54
	Электроэнергия ОДН	309 471,22	303 041,83	320 012,17
Итого коммунальных услуг:		556 422,49	543 242,85	726 022,87

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	568 072,24	225 966,58	209 535,27
2.	Начислено	3 529 419,19	1 715 424,20	556 422,49
3.	Оплачено	3 418 199,67	1 626 363,14	543 242,85
4.	Задолженность на конец отчетного года	679 291,76	315 027,64	222 714,91
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			

Прямые договора				
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	3 766 523,15	1 715 424,20	726 022,87
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2020 года	-307 032,50	-225 966,58	-9 651,09
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-237 103,96	-89 061,06	-169 600,38
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-544 136,46	-315 027,64	-179 251,47

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. – 1 217 034,31 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 23 мая 20 22 г.
тел: _____

Исполнитель _____

(Handwritten signature) Курочкин А.И.