

Отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.
Общество с ограниченной ответственностью «УК Трианон»

(наименование организации)
о деятельности за отчетный период с 01.06.2021 г. по 31.12.2021г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, д. 85/3;
- год постройки _____ 1977-1978;
- этажность _____ 9;
- количество квартир _____ 213;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 5802,6 кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ 3 917,5 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ 239,90 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 1645,2 кв. м.
- степень износа по данным государственного технического учета _____ нет сведений _____ %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0040707:31;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 237,00 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 4, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 3;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 4;
- количество жалоб – 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За семь 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 – площадки, лестничные марши;
- проводилась работа по паспортному учету граждан, выдача справок различного назначения;
- осуществлялся контроль за ежедневным вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка мест размещения контейнеров;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций дома;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- произведены работы по очистке помещений тепловой рамки управления;
- произведена подготовка к осенне - зимнему периоду системы отопления дома, принят в коммерческую эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- выполнены сварочные работы по восстановлению петель входной двери и устройству нового поручня при главном входе в МКД для удобства собственников;
- установлены защитные панели на вентиляционные окна помещений подвала с южной стороны;
- установлены два новых светодиодных светильника при входах в МКД с датчиками освещенности;
- произведена замена 12 светодиодных ламп и очистка колпаков светильников в холле МКД, установлены два новых светильника;
- наклеены на ступенях в холле МКД светоотражающие ленты для удобства собственников;
- установлены зеркала в лифтах;
- произведены работы по обрезке сухостоя и сломанных при порыве ветра ветвей дерева;
- выполнены периодические работы по смыву и закраске несанкционированных граффити и реклам;
- установлен в холле МКД новый информационный стенд УК;
- произведён ремонт правового канализационного выпуска с герметизацией швов.

На 2022 год запланированы следующие виды работ:

- произвести периодическую поверку всех средств измерений узла учёта тепловой энергии;
- произвести подготовку к осенне - зимнему периоду системы отопления дома, с принятием в коммерческую эксплуатацию узла учета тепловой энергии дома;
- провести текущий ремонт ступеней основного входа в МКД с устройством новых усиленных конструкций с их асфальтированием (цементированием) или устройством тротуарной плитки;
- организовать и провести субботник с целью выполнения весенних мероприятий по благоустройству и озеленению газонов, покраска бордюров, деревьев;
- выполнить глубокую обрезку деревьев с вывозом спила на городскую свалку;
- произвести ремонт участков лежаков сетей канализационных труб в подвале левого крыла.

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 "Служба заказчика по строительству и благоустройству Родионово-Несветайского района"	№ 79 от 01.10.2021
2	Электротехническое обеспечение эксплуатации электрооборудования	ИП Пинкин Д.Н.	№5/2021-СРЖ
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 267 от 21.06.2021
4	Тех. Обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	Филиал ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Ростове-на-Дону	№ 371998 от 21.09.2021г.
5	Комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов	ООО «Лифт Сервис»	№250 от 31.05.2021

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	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5767 от 19.05.2021
2	Холодное водоснабжение и водоотведение на СОИ	АО «Ростовводоканал»	№ 49718 от 06.05.2021
3	Электрическая энергия	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 61260302960 от 01.05.2021

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	Меркурий 230 ART-03 № 05968152	электрическая энергия	65479	нет

2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230АМ-03 № 05968394	электрическая энергия	80101	нет
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230АМ-02 № 03968325	электрическая энергия	122073	нет
4.	Водомер	GROEN-50 № 00086	Холодная вода		нет
5.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 17054427	Тепловая энергия		нет

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

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	99528,16	117634	-18105,84
	Затраты на:			
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	18916,17	14620,68	4295,49
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	4365,27	0	4365,27
1.3.	Составление смет; составление актов	4947,31	0	0
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	29101,80	48173,95	-19072,15
1.5.	Съём показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии	4365,27	0,0	4365,27
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	4365,27	719,65	3645,62
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	7275,45	7275,45	0
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками	10185,63	0	10185,63
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета	4365,27	13413,36	-9048,09
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности)	7275,45	14749,6	-7474,15

	обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)			
1.11.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	4365,27	9368,73	-5003,46
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	7 275,45	3282,76	3992,69
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	43 652,7	3808,0	39844,7
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	431 579,70	330191,49	101388,21
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	7 857,49	6065,52	1791,97
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в т.ч.:	187 706,61	183600	4106,61
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель)	61 113,78	54600,0	6513,78
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.)	126 592,83	129000,0	-2407,17
4.3.	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	72 754,50	60930,0	11824,5
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования, парковки)	61 113,78	50005,0	11108,78
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств	13 095,81	7997,83	5097,98
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в т.ч.: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.	16 005,99	21593,14	-5587,15
4.7.	АДС (круглосуточная аварийная служба)	18 916,17	4365,27	14550,9
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	10 476,65	0	10476,65
4.9.	Техническое обслуживание и диагностика внутридомового газового оборудования	43 652,7	0	43652,7
5.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в общедомовых системах	87 305,4	0	87 305,4

холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; в системах центрального отопления; электротехнических устройств с заменой вышедших их строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД.			
ИТОГО тариф на 2021 г.	669341,4	454916,25	214425,15

5.	Коммунальные услуги СОИ:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	6518,54	4767,84	1750,7
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН	9070,65	6632,07	2438,58
5.3.	Электроэнергия СОИ ОДН	123929,28	90457,31	33471,97
5.4.	Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН	19116,71	13966,59	5150,12
5.5.	Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН	6417,29	5100,31	1316,98
	Итого коммунальных услуг:	165052,47	120924,12	44128,35

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы - (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
6.	Долг (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
7.	Начислено	669 341,40	32 454,52	165 052,47
8.	Оплачено	489 701,52	18 202,85	120 924,12
8.1.	Оплачено населением	459 093,12	18 202,85	113482,32
8.2.	Оплачено по нежилым помещениям	30 608,40	0	7441,8
9.	Задолженность собственников МКД на конец отчетного года	179 639,88	14 251,67	44 128,35
10.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	35 925,50	0	0
11.	Выполнено работ (оказано услуг)	454916,25	32 454,52	165 052,47
12.	Остаток на конец отчетного года	+70710,77	-14 251,67	-44 128,35
	(«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — невыполнено работ)			

Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2021 г. – 238019 рублей 90 копеек.

Примечание: п.4.2 = п.4.2.1 + п.4.2.2.; п.8 = п.8.1 + п.8.2.; п.12= п.8-п.11+п.10+п.6

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Трианон»
(наименование управляющей организации)

(подпись)

И.Л. Карташев
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 25.03.2022г.

Исполнитель

(И.Л. Карташев) тел: (863) 241-16-81