

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

(наименование организации)
о деятельности за отчетный период с 01.05.2021 г. по 31.12.2021г.

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, 160;
- год постройки 1902;
- этажность 4-6;
- количество квартир 69 ;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 4 979,90 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 3 918,20 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 87,20 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 974,5 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 - 6, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 2;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 5;
- количество жалоб – 1 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За восемь 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;
- 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;
- произведена подготовка к осенне-зимнему периоду системы отопления дома, принят в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- установлены защитные сетки на секции всех водосточных труб по периметру здания;
- изготовлена и установлена металлическая решётка на вентиляционное окно подвала 3-го подъезда;
- приобретены и установлены два водосточных 45 градусных сливных колена;
- выполнен точечный ремонт крыши 3-го подъезда и сливных воронок;
- приобретен и заменен регулятор давления ГВС в тепловой рамке, установлено 3 новых манометра;
- выполнен точечный ремонт примыканий кровли 2-го подъезда монтажной пеной и герметиками;
- установлено два новых светодиодных светильника во дворе МКД;
- произведена замена 16 светодиодных ламп;
- установлен новый доводчик выхода на галерею 3-го этажа 3-го подъезда;
- осуществлялся ежедневный контроль и производился смыв и закраска настенных граффити;
- произведен ремонт участков труб канализации 3-го подъезда с прочисткой и дезинфекцией подвала;
- произведена обрезка дерева (спил веток) со стороны проезда перед входом в 3-й подъезд.

На 2022 год запланированы следующие виды работ:

- выполнить выборочный ремонт мягкой кровли с устройством примыканий к трубам 3-го подъезда;

- произвести установку нового светодиодного прожектора с датчиком освещённости перед входом в 3-й подъезд и при необходимости по согласованию с Советом дома в 1-й и 2-й подъезды;
- при наличии средств произвести асфальтирование площадок перед входом в 3 подъезд и перед входом на лестницу переходной галереи 1-го этажа с северной стороны с восстановлением участков напольной плитки на лестницах;
- восстановить отслоившиеся участки природного камня (пластунка) на цоколе переходной галереи 3-го подъезда;
- произвести дополнительное обследование примыканий кровли 1-го и 2-го подъездов с привлечением лицензированных специалистов с альпинистским снаряжением и в случае необходимости, при наличии средств, произвести ремонт выявленных проблемных участков кровли;
- осуществлять плановые и заявочные работы по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций дома;
- выполнять круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- произвести подготовку к осенне-зимнему периоду системы отопления дома;
- осуществлять контроль за выполнением проведения подрядными организациями Фонда капитального ремонта РО капитального ремонта внутридомовых коммуникаций.

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	Тех. Обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	Филиал ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Ростове-на-Дону	№ 371998 от 21.09.2021г.

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 PRSIDN 0 № 13082283	электрическая энергия	45567	нет
2	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803ВМ № 009612058000079	электрическая энергия	33839	нет
3.	Водомер	ОСВХ-40 № 001242	Холодная вода		нет
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00170977	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.)	3/1
2	Выдано карточек на продажу	1
3	Выдано ф-А на обмен паспорта	2
4	Отработана ф-Б(шт.)	1
5	Заведено ф-А(шт.)	2
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	2/1

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	89720,96	113395,05	-23674,09
	Затраты на:			
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	8010,8	14451,55	-6440,75
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	8010,8	8010,8	0
1.3.	Составление смет; составление актов;	12817,28	12817,28	0
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	8010,8	0	8010,8
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	8010,8	8010,8	0
1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	8010,8	8010,8	0
1.7.	Организация взаимодействия и сопровождение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	8010,8	7989,2	21,6
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бухгалтерские услуги	8010,8	22643,21	-14632,41

1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	12817,28	22434,92	-9617,64
1.10.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	8010,8	9026,49	-1015,69
2.	Услуги Расчетного центра по проведению расчетов, начислений, оформлению счет-квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчетов и ведению лицевых счетов	32043,2	44780,48	-12737,28
3.	Услуги лицензированной организации по техническому обслуживанию общедомовых сетей газоснабжения (внутридомового оборудования и сетей); диагностирование общедомового газового оборудования	16021,6	6611	9410,6
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	16021,6	6970,73	9050,87
5.	Содержание общедомового имущества дома, в том числе:	289670,53	300541,66	-10871,13
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	8010,8	4683,48	3327,32
5.2.	Содержание МКД и придомовой территории, в т.ч.: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник); обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.)	129774,96	129000	774,96
5.3.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	72097,2	73722,98	-1625,78
5.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололёдных смесей и т.д.	14099,01	25806,33	-11707,32
5.5.	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.	33645,36	35285,67	-1640,31
5.6.	АДС (круглосуточная аварийная служба)	20828,08	20828,08	0
5.7.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	11215,12	11215,12	0

6.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах 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; удаление с фасадов рекламных объявлений.	35247,52	4451,55	30795,97
ИТОГО		478725,41	476750,47	1974,94

5.	Коммунальные услуги СОИ:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	2108,55	1782,79	325,76
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН	2929,75	2476,09	453,66
5.3.	Электроэнергия СОИ ОДН	28562,61	26961,81	1600,8
5.4.	Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН	39887,17	30385,42	9501,75
5.5.	Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН	12029,43	8994,11	3035,32
Итого коммунальных услуг:		85517,51	70600,22	14917,29

		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	478 725,60	0,00	85 517,51
8.	Оплачено	404 676,15	0,00	70 600,22
8.1.	Оплачено населением	397 208,73	0,00	69 351,03
8.2.	Оплачено по нежилым помещениям	7 467,42	0	1 249,19
9.	Задолженность собственников МКД на конец отчетного года	74 049,45	0,00	14917,29
10.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	2500,00	0	0
11.	Выполнено работ (оказано услуг)	476750,47	0	85 517,51
12.	Остаток на конец отчетного года	-69574,32	0	-14917,29
	«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — невыполнено работ			

Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2021 г. – 88 966 рублей 74 копейк.

Примечание: Примечание: 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)

М.П.

Дата 25.03.2022г.

Исполнитель

(И.Л. Карташев) тел: (863) 241-16-81

И.Л. Карташев

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)