

**Ежегодный отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.**

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

- Адрес многоквартирного дома: **пер. Оружейный 11/2**
- Год постройки: **2011**
- Этажность: **16**
- Количество квартир: **96**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **8 990,80 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 440,40 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **5 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **3 832,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0073003:50**
- Количество заявок: **136**; из них на устранение аварийных ситуаций: **7**
- 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;
- выполнялась 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 ремонт всех аварийных участков кирпичного фасада здания (отбивка, монтаж, штукатурка, окраска);
- выполнен ремонт автоматики тепловых сетей МКД;
- Выполнен ремонт детской площадки на земельном участке МКД;
- Выполнена выборочная замена резинового покрытия на ступеньках входа в подъезд (8 м.п.);
- Выполнена регулировка и частичная замена всех доводчиков в местах общего пользования МКД;
- Выполнялся ремонт систем инженерных коммуникаций (сварочные ремонты, ремонт стояков, автоматики и т.д.) по заявкам;
- Выполнен ремонт ввода тепловых сетей;
- Выполнен выборочный ремонт кровли;
- Выполнялась регулярная замена освещения в местах общего пользования и технических помещениях по заявкам;
- Выполнен завоз 40 мешков с песком (20 для песочницы, 20 для утяжеления кровли);
- Выполнена покраска входной двери и двери входа в помещение мусоропровода;

- Выполнялся регулярный покос травы на прилегающем земельном участке МКД;
- Выполнена чистка и уборка крыши и подвального помещения;
- Выполнен ремонт системы видеонаблюдения;
- Выполнено изготовление и монтаж ограждений детской площадки на земельном участке МКД;

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 организаций	Реквизиты договора
1.	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Планета Л»	№ 18 от 31.10.2017
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
3.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «СЭС Ростов»	№ 01-10.22 от 15.10.22
4.	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ООО «Домофон Плюс»	№ 2819 от 01.10.21

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 № 009072047003486	электрическая энергия	17459/80	Поверка в 2026
2.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803ВМ № 009072047003490	электрическая энергия	15713/80	Поверка в 2026
3.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В № 092547656	электрическая энергия	5451/40	Поверка в 2026
4.	Счетчик тепловой энергии	ЭСКОТ – 2.2 № 00007642	Тепловая энергия	5931	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 организаций	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.)	22/9
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	8
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	16
6	Отработана ф-Б(шт.)	12
7	Заведено ф-А(шт.)	9
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	33/12

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2022 по 31.12.2022.

№	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.	213 954,08	231 998,40	-18 044,32
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	54 132,96	92 799,36	-38 666,40
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	5 155,52	23 403,83	-18 248,31
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	25 777,60	77 332,80	-51 555,20
5.	Содержание общего имущества дома:	935 726,88	1 267 841,20	-332 114,32
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	10 311,04	9 020,00	1 291,04

5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	333 819,92	775 428,00	-441 608,08
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);	195 909,76	279 240,00	-83 330,24
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	153 376,72	496 188,00	-342 811,28
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.	185 598,72	121 800,00	63 798,72
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	141 776,80	148 928,00	-7 151,20
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	24 488,72	24 488,72	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.	34 799,76	34 799,76	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	48 977,44	48 977,44	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	32 222,00	32 222,00	0,00
5.9.	Техническое обслуживание и ремонт систем охранно-пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения.	72 177,28	72 177,28	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.	290 771,33	483 884,96	-193 113,63
6.1.	Ремонт всех аварийных участков кирпичного фасада здания (отбивка, монтаж, штукатурка, окраска)	0,00	126 518,42	-126 518,42
6.1.	Ремонт автоматики тепловых сетей	0,00	61 600,00	-61 600,00
6.2.	Ремонт детской площадки	0,00	42 488,34	-42 488,34

6.3.	Выборочная замена резинового покрытия на ступеньках входа в подъезд (8 м.п.)	0,00	34 080,00	-34 080,00
6.4.	Регулировка и частичная замена всех доводчиков в местах общего пользования МКД	0,00	28 500,00	-28 500,00
6.5.	Ремонт систем инженерных коммуникаций (сварочные ремонты, ремонт стояков, автоматики и т.д.) по заявкам	0,00	28 349,20	-28 349,20
6.6.	Ремонт ввода тепловых сетей	0,00	16 500,00	-16 500,00
6.7.	Выборочный ремонт кровли (латочный)	0,00	8 400,00	-8 400,00
6.8.	Замена освещения в местах общего пользования и технических помещениях по заявкам	0,00	8 200,00	-8 200,00
6.9.	Завоз 40 мешков с песком (20 для песочницы, 20 для кровли)	0,00	6 400,00	-6 400,00
6.10.	Покраска входной двери и двери входа в помещение мусоропровода	0,00	6 330,00	-6 330,00
6.11.	Покос травы на прилегающем земельном участке	0,00	5 319,00	-5 319,00
6.12.	Чистка и уборка крыши и подвального помещения	0,00	5 300,00	-5 300,00
6.13.	Ремонт системы видеонаблюдения (замена жёсткого диска)	0,00	5 100,00	-5 100,00
6.14.	Изготовление и монтаж ограждений детской площадки	0,00	100 800,00	-100 800,00
Итого		1 525 518,37	2 177 260,55	-651 742,18

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	20 743,32	20 077,97	20 743,32
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	3 551,01	7 241,38	3 551,01
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	14 840,21	14 372,25	36 883,23
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	14 840,21	14 372,63	36 883,23
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	165 013,27	159 774,44	165 013,27
Итого коммунальных услуг:		218 988,02	215 838,67	263 074,06

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Доп.услуга "Домофон"	40 739,88	39 792,22
8.2.	Услуги консьержей	622 355,88	607 855,00
Итого коммунальных услуг:		663 095,76	647 647,22

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	267 852,61	125 129,58	45 059,64
2.	Начислено	1 525 518,37	663 095,76	218 988,02
3.	Оплачено	1 476 896,92	647 647,22	215 838,67

4.	Задолженность на конец отчетного года	316 474,06	140 578,12	48 208,99
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		21 660,00		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		11 700,00		
		Оплачено	Начислено	
Ростелеком		4 500,00	6 000,00	
Дом.ру		0,00	9 600,00	
Русмедиа		7 200,00	7 200,00	
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		585,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		585,00		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		32 775,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 177 260,55	663 095,76	263 074,06
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-260 517,58	0	-16 940,33
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-651 742,18	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-912 259,76	0,00	-16 940,33

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

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 505 261,16 руб.

Примечание:

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)



Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 03.03 2023 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель

(Handwritten signature)