

**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: **бул. Комарова 20/2**
- Год постройки: **1984**
- Этажность: **9**
- Количество квартир: **108**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **7 318,16 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **5 152,06 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **38,7 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **2 491,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0010307:218**
- Количество заявок: **158**; из них на устранение аварийных ситуаций: **5**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **4**
- 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;
- выполнено ежегодное обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- выполнено оштукатуривание наружных откосов окон в 1 подъезде (27 окон, 103 м.п.);
- выполнен ремонт кровли по заявке кв. № 105;
- выполнен ремонт кровли по заявке кв. № 102;
- выполнены работы по выборочной герметизации межпанельных швов;
- выполнен ремонт водосточной трубы 1 подъезда (в т.ч. заделка прилегающего контура отмостки и цоколя);
- выполнена установка сеток на вентканалы кровли для предотвращения попадания голубей на тех. Этаж;
- выполнялись работы по ремонту систем инженерных коммуникаций (сварочные ремонты, замены труб, прочистка фильтров, прочистка канализационных стояков и т.д.);
- выполнен завоз песка в песочницу;
- выполнена уборка тех. Этажа;
- выполнялся покос травы на земельном участке МКД в летний период;

- выполнена замена поликарбоната на 2 этаже 2 подъезда;
- выполнялась замена освещения в местах общего пользования по заявкам;
- приобретены и доставлены 2 мусорных контейнера;
- Выполнены вывоз и утилизация крышек и 2-х старых мусорных контейнеров, располагавшихся на земельном участке МКД;
- Выполнено утепление 27 стояков в 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 организации	Реквизиты договора
1.	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016
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)	ООО «Домофон Плюс»	№ 2819 от 01.10.2021
5.	Обслуживание газового оборудования	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 437929 от 14.07.22

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 АМ-03 № 41173411	электрическая энергия	4549/40	Поверка в 2024 году
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 № 41029388	электрическая энергия	923/10	Поверка в 2024 году
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 № 39149435	электрическая энергия	4665/40	Поверка в 2024 году
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 № 40997090	электрическая энергия	514/10	Поверка в 2024 году
5.	Счетчик тепловой энергии	ТВ7-04 № 16032422	Тепловая энергия	3422	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.)	27/10
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	7
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	6
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	12
6	Отработана ф-Б(шт.)	9
7	Заведено ф-А(шт.)	10
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	35/17

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	183 301,20	237 024,12	-53 722,92
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	12 427,20	14 152,08	-1 724,88
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	6 213,60	7 076,04	-862,44
1.3.	Составление смет и актов	6 213,60	7 076,04	-862,44
1.4.	Проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за ЖКУ	40 388,40	74 275,20	-33 886,80
1.5.	Съем показаний ИПУ	12 427,20	14 152,08	-1 724,88
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	12 427,20	14 152,08	-1 724,88
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	9 320,40	10 614,06	-1 293,66
1.8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями	27 961,20	31 842,18	-3 880,98
1.9.	Анализ финансовой деятельности	12 427,20	14 152,08	-1 724,88
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы	31 068,00	35 380,20	-4 312,20
1.11.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	9 320,40	10 614,06	-1 293,66
1.12.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	3 106,80	3 538,02	-431,22
2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	155 340,00	155 340,00	0,00
2.1.	Обучение персонала	6 213,60	6 213,60	0,00
2.2.	Страхование лифтового хозяйства	3 106,80	3 106,80	0,00
2.3.	Диагностика лифтов, отслуживших срок службы	9 320,40	9 320,40	0,00
2.4.	Техническое обслуживание лифтов	136 699,20	136 699,20	0,00

3.	Содержание общедомового имущества	720 295,90	871 708,60	-151 412,70
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала	27 961,20	16 800,00	11 161,20
3.2.	Уборка прилегающей территории (в т.ч. Зарплата дворника и мусорщика)	121 165,20	223 392,00	-102 226,80
3.3.	Вывоз мусора	205 670,16	0,00	205 670,16
3.5.	Уборка МОП	121 165,20	121 004,00	161,20
3.6.	Приобретение спец. одежды, инвентаря, спец. средств	21 747,60	21 747,60	0,00
3.7.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	34 174,80	34 174,80	0,00
3.8.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций (в т.ч. Зарплата электрика, сантехника, мастера участка, оплата налогов, взносов и т.д.)	33 553,44	318 620,00	-285 066,56
3.9.	Аварийно-диспетчерская служба	40 388,40	40 388,40	0,00
3.10.	Обслуживание УУТЭ	53 436,96	53 436,96	0,00
3.11.	ТО внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	8 217,34	21 221,71	-13 004,37
3.12.	Благоустройство прилегающей территории	52 815,60	20 923,13	31 892,47
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	137 320,56	173 177,94	-35 857,38
4.1.	Утепление 27 стояков		32 500,00	-32 500,00
4.2.	Оштукатуривание наружных откосов окон в 1 подъезде (27 окон, 103 м.п.)		30 990,00	-30 990,00
4.3.	Приобретение и доставка 2-х мусорных контейнеров		30 000,00	-30 000,00
4.4.	Ремонт кровли по заявке кв. № 105		14 000,00	-14 000,00
4.5.	Ремонт кровли по заявке кв. № 102		12 000,00	-12 000,00
4.6.	Вывоз и утилизация покрышек и 2-х старых мусорных контейнеров, располагавшихся на земельном участке МКД		8 500,00	-8 500,00
4.7.	Работы по выборочной герметизации межпанельных швов		8 480,00	-8 480,00
4.8.	Ремонт водосточной трубы 1 подъезда (в т.ч. заделка прилегающего контура отмостки и цоколя)		7 840,00	-7 840,00
4.9.	Установка сеток на вент каналы кровли для предотвращения попадания голубей на тех. этаж		6 659,21	-6 659,21
4.10.	Работы по ремонту систем инженерных коммуникаций (сварочные ремонты, замены труб, прочистка фильтров, прочистка канализационных стояков и т.д.)		5 768,73	-5 768,73
4.11.	Уборка тех. этажа		5 000,00	-5 000,00
4.12.	Покос травы на земельном участке МКД		4 740,00	-4 740,00
4.13.	Завоз песка в песочницу		3 000,00	-3 000,00
4.14.	Замена поликарбоната на 2 этаже 2 подъезда		2 500,00	-2 500,00
4.15.	Замена освещения в местах общего пользования по заявкам		1 200,00	-1 200,00
Итого		1 196 257,66	1 437 250,66	-240 993,00

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	254 296,95	234 177,71	254 296,95
7.2.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	24 400,42	22 480,43	24 400,42
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	24 089,15	22 145,36	24 089,15
7.4.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	70 561,47	65 203,21	70 561,47
7.5.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	34 106,85	31 402,58	34 106,85
Итого коммунальных услуг:		407 454,84	375 409,29	407 454,84

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Доп. услуга "Домофон"	37 260,00	34 913,43
8.2.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	45 150,00	42 377,27
8.3.	Ремонт 2-го подъезда	64 778,40	85 210,85
Итого коммунальных услуг:		147 188,40	162 501,55

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	203 330,79	63 740,38	65 636,00
2.	Начислено	1 196 257,66	147 188,40	407 454,84
3.	Оплачено	1 115 905,43	162 501,55	375 409,29
4.	Задолженность на конец отчетного года	283 683,02	48 427,23	97 681,55
5.	Денежные средства, полученные за использование общего имущества			
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		23 884,00	
			Оплачено	Начислено
	1. Ростелеком		5 500,00	6 000,00
	2. ТТК		0,00	6 000,00
	3. Дом.ру		0,00	9 600,00
	4. МТС		5 184,00	5 184,00
	5. Вымпелком		6 000,00	6 000,00
	6. Русмедиа		7 200,00	7 200,00
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		1 194,20	
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		1 194,20		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		22 689,80		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 437 250,66	147 188,40	407 454,84
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-446 791,47	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-240 993,00	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-687 784,47	0,00	0,00

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 432 018,02 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 Пяый Элемент»
(наименование управляющей организации)



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 29 МАРТА 2023 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель  _____ ()