

**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. Соборный, 69/253**
- Год постройки: **2019**
- Этажность: **13**
- Количество квартир: **87**
- Количество нежилых помещений: **48**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **14 607,50 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **7 661,10 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **1 569,00 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **0 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **2 167,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0081903:4**
- Количество заявок: **82** ; из них на устранение аварийных ситуаций: **2**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **9**
- 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;
- 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;
- выполнялось 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, видеонаблюдения;
- выполнен монтаж подвесных потолков переходных балконов в целях защиты от голубей
- выполнялись работы по ремонту систем инженерных коммуникаций в МКД, в том числе: прочистка канализационных лежаков, выпусков, люка, наладка отопления, замена крана, сварочные ремонты и т.д.
- Работы по диагностике состояния дверей (регулировки с выборочной заменой петель, ручек, штапиков) и замена армированных стеклопакетов взамен разбитых
- выполнен монтаж системы контроля доступа в парковочное помещение (установка магнитных замков на три двери)
- приобретены и установлены зеркала в холле МКД
- выполнены работы по ремонту декоративного освещения МКД
- выполнена настройка и диагностика автоматики системы отопления МКД
- выполнена закупка и доукомплектование пожарных этажных щитов пожарными рукавами
- выполнено мытье полов в подземной парковке автоматизированной мойкой

- произведена мойка общедомового витража силами альпинистов
- выполнены работы по окраске входных дверей второго подъезда
- проведена организация новогоднего детского праздника
- восстановлена панель вызова лифта
- выполнялся покос травы на земельном участке МКД
- выполнены работы по продлению труб отвода конденсата под тротуарной плиткой

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 «ОТИС Лифт»	№В70PS-012253 от 06.05.2021
2.	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Ростехлифт»	№30-19 от 16.09.2019
3.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
4.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «СЭС Ростов»	№ 01-10.22 от 15.10.22
5.	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ООО «ЭР-Телеком Холдинг»	№ РНД-00510297 от 22.11.2019

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 № 28375473	электрическая энергия	5132/80	Поверка 2036
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART 03 CN № 18720016	электрическая энергия	27344/40	Поверка 2036
3.	Счетчик тепловой энергии	ТВ 7 № 17052022	Тепловая энергия	351,00	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. 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, Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, планирование работ по обслуживанию, и ремонту общего имущества, составление смет, составление актов, съём 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.	241 459,42	316 396,26	-74 936,84
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	33 228,36	39 248,23	-6 019,87
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	110 761,20	110 761,20	0,00
4.	Содержание общего имущества дома:	1 610 837,05	1 790 920,01	-180 082,96
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	14 768,16	16 300,00	-1 531,84
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	788 662,80	918 986,00	-130 323,20
4.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);	205 833,39	203 702,00	2 131,39
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	582 829,41	715 284,00	-132 454,59

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.	254 750,76	315 152,12	-60 401,36
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	149 115,36	148 928,00	187,36
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	38 766,42	38 766,42	0,00
4.6.	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.	60 918,66	60 918,66	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	71 994,78	71 994,78	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	39 874,03	39 874,03	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации	191 986,08	180 000,00	11 986,08
5	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.	399 109,52	662 159,00	-263 049,48
5.1.	Монтаж подвесных потолков переходных балконов у целих защиты от голубей		178 000,00	-178 000,00
5.2.	работы по ремонту систем инженерных коммуникаций в МКД, в том числе: прочистка канализационных лежаков, выпусков, люка, наладка отопления, замена крана, сварочные ремонты и т.д.		105 516,00	-105 516,00
5.3.	Работы по диагностике состояния дверей (регулировки с выборочной заменой петель, ручек, штапиков) и замена армированных стеклопакетов взамен разбитых		76 250,00	-76 250,00
5.4.	Организация системы контроля доступа в парковочное помещение (установка магнитных замков на три двери)		60 520,00	-60 520,00
5.5.	Работы по ремонту декоративного освещения МКД		53 000,00	-53 000,00

5.6.	Приобретение и монтаж зеркал в холле МКД		52 000,00	-52 000,00
5.7.	Настройка и диагностика автоматики системы отопления МКД		23 500,00	-23 500,00
5.8.	Работы по продлению труб отвода конденсата под тротуарной плиткой		20 000,00	-20 000,00
5.9.	Закупка и доукомплектование пожарных этажных щитов пожарными рукавами		18 200,00	-18 200,00
5.10.	Работы по окраске входных дверей второго подъезда		17 000,00	-17 000,00
5.11.	Мытье полов в подземной парковке автоматизированной мойкой		16 000,00	-16 000,00
5.12.	Мойка общедомового витража силами альпинистов		11 500,00	-11 500,00
5.13.	Восстановление двух панелей вызова лифта		18 000,00	-18 000,00
5.14.	Организация новогоднего детского праздника		8 950,00	-8 950,00
5.15.	Покос травы на земельном участке МКД		3 723,00	-3 723,00
Итого		2 395 395,55	2 919 484,69	-524 089,14

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	17 507,51	17 238,24	17 507,51
7.2.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	25 051,77	24 688,70	90 840,19
7.3.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	270 191,66	266 127,07	266 127,07
Итого коммунальных услуг:		312 750,94	308 054,01	374 474,77

7.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Доп.услуга "Домофон"	37 584,00	36 759,24
8.2.	Доп.услуга (консьержи)	1 250 800,00	1 205 017,68
8.3.	Обслуживание системы видеонаблюдения	82 320,00	69 856,89
Итого коммунальных услуг:		1 370 704,00	1 311 633,81

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	489 918,93	330 887,95	68 233,65
2.	Начислено	2 340 851,77	1 370 704,00	312 750,94
3.	Оплачено	2 305 134,68	1 311 633,81	308 054,01
4.	Задолженность на конец отчетного года	525 636,02	389 958,14	72 930,58
5.	Денежные средства, полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	14 820,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	6 000,00		
		Оплачено	Начислено	
	Ростелеком	6 000,00	6 000,00	

	Дом.ру	0,00	9 600,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	300,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	300,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	20 520,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 919 484,69	1 370 704,00	374 474,77
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-139 679,32	0,00	-128 135,35
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-524 089,14	0,00	-61 723,83
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-663 768,46	0,00	-189 859,18

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 988 524,74 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)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 22 декабря 2023 г.
тел: 8-100-100

Исполнитель 