

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

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.06.2022 г. по 31.12.2022 г.

- Адрес многоквартирного дома: ул. Пушкинская 107/72
- Год постройки: 1958
- Этажность: 7
- Количество квартир: 49
- Количество нежилых помещений: 10
- Общая площадь жилых помещений: 3372,70 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 945,00 кв.м.
- Наличие статуса культурного объекта: да
- Степень износа по данным государственного технического учета: 44,72 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 1 761,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0040602:30
- Количество заявок: 57; из них на устранение аварийных ситуаций: 4
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 3
- Количество жалоб: 0;

**1. Обращение руководителя управляющей организации**

Уважаемые собственники!

За 7 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;
- 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;
- Выполнялось техническое обслуживание и диагностика внутриквартирного и внутридомового газового оборудования;
- Выполнен ремонт тротуарной лестницы около 5-го подъезда
- Выполнялся ремонт систем инженерных коммуникаций, в том числе: прочистка канализации, сварочные ремонты, замена труб и т.д.
- Выполнялся вывоз мусора с свалочного очага
- Выполнен выборочный ремонт кровли
- Выполнена заделка отверстия в перекрытии около кв. № 28
- Выполнен ремонт примыканий козырька 2-го подъезда

**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 «Безопасный Дом»	№ БД-РОС-03-2018 от 01.10.2019
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

**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	ЦЭ6803 М7 Р31 № 011075175145694	электрическая энергия	2517	Поверка в 2025
2.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803 М7 Р31 № 011368176118266	электрическая энергия	1402/40	Поверка в 2025
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00053543	Тепловая энергия	1554	Поверка в 2026

**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.)	8/2
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	5
6	Отработана ф-Б(шт.)	11
7	Заведено ф-А(шт.)	7

**6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.06.2022 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, 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.	90 771,63	91 688,52	-916,89
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	7 640,71	5 374,26	2 266,45
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	33 619,12	33 619,12	0,00
4.	<b>Содержание общего имущества дома:</b>	328 870,39	483 033,16	-154 162,77
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	4 584,43	8 150,00	-3 565,57
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	142 342,04	274 944,00	-132 601,96
4.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);	39 956,53	75 180,00	-35 223,48
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	102 385,51	199 764,00	-97 378,49
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов, обучение ответственного персонала,	47 161,80	54 159,00	-6 997,20

	страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтов.			
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	64 181,96	75 180,00	-10 998,04
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	7 640,71	7 640,71	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.	16 809,56	16 809,56	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	19 865,85	19 865,85	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	11 002,62	11 002,62	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и диагностика внутриквартирного и внутридомового газового оборудования	15 281,42	15 281,42	0,00
5.	<b>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.</b>	74 267,70	138 689,35	-64 421,65
5.1.	Ремонт тротуарной лестницы около 5-го подъезда		80 118,60	-80 118,60
5.4.	Ремонт систем инженерных коммуникаций, в том числе: прочистка канализации, сварочные ремонты, замена труб и т.д.		15 076,50	-15 076,50
5.5.	Вывоз мусора		14 944,25	-14 944,25
5.6.	Выборочный ремонт кровли		14 000,00	-14 000,00
5.7.	Заделка отверстия в перекрытии около кв. № 28		5 450,00	-5 450,00
5.8.	Ремонт примыканий козырька 2-го подъезда		3 100,00	-3 100,00
<b>Итого</b>		<b>535 169,56</b>	<b>746 404,42</b>	<b>-211 234,86</b>

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	6 621,29	5 105,22	6 621,29
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	13 514,02	10 444,46	30 923,41
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	5 392,54	4 006,54	5 392,54
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	4 728,68	3 646,54	12 542,87
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	52 905,22	40 797,78	108 132,33

<b>Итого коммунальных услуг:</b>	<b>83 161,75</b>	<b>64 000,54</b>	<b>163 612,44</b>
----------------------------------	------------------	------------------	-------------------

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Доп. услуга (электросчетчик)	23 399,82	16 746,50
8.2.	Доп. услуга (вынос электросчетчиков)	4 666,62	4 365,83
8.3.	Доп. услуга (установка электросчетчиков)	39 999,60	33 470,02
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>68 066,04</b>	<b>54 582,35</b>

	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00
2.	Начислено	535 169,56	83 161,75
3.	Оплачено	418 843,43	64 000,54
4.	Задолженность на конец отчетного года	116 326,13	19 161,21
Денежные средства полученные за использование общего имущества			
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		18 500,00	
		Оплачено	Начислено
Ростелеком		3 000,00	3 000,00
ООО "ИнГрупп"		6 300,00	6 300,00
ИП Волков А.С.		5 200,00	5 200,00
ООО "СкинЭксперт"		4 000,00	4 000,00
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		925,00	
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		925,00	
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		17 575,00	
5.	Выполнено работ (оказано услуг)	746 404,42	68 066,04
6.	Остатки		
7.1.	Остаток на конец 2021 года		
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-211 234,86	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-211 234,86	0,00

**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 148 971,03 руб.**

Примечание:

**Руководитель управляющей организации**



**ООО «УК Пятый Элемент»**  
(наименование управляющей организации)

*(подпись)*

**Мацев А.А.**  
(фамилия, имя, отчество)

Дата 08.01.2023 г.

Исполнитель

*(подпись)*

тел: 3-100-100