

**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: **ул. Юфимцева 10/2**
- Год постройки: **1987**
- Этажность: **9**
- Количество квартир: **72**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **4 334,60 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **3 852,00 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **10 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1417,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0082032:10**
- Количество заявок: **85**; Из них на устранение аварийных ситуаций: **4**;
- 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;
- 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 обслуживание внутридомового газового оборудования и наружных сетей;
- Выполнен косметический ремонт входных узлов 1 и 2 подъездов
- Выполнена замена плиточного покрытия ступеней входного узла первого подъезда
- Выполнено изготовление и монтаж поручней возле 1 и 2 подъездов
- Выполнен выборочный латочный ремонт кровли
- Приобретены и установлены полусферы
- Выполнен демонтаж отлива
- Выполнен монтаж ступеньки лестничного марша в 1-ом подъезде на лестничной клетке
- Выполнена замена уличного освещения (2 прожектора)

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 «ЮгЛифтСервис»	№ 351-2020-КО от 01.09.2020
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «Служба заказчика по строительству и благоустройству Родионово-Несветайского района»	№5 от 01.01.2021
3.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «СЭС Ростов»	№ 01-10.22 от 15.10.22
4.	Обслуживание внутридомового газового оборудования	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 437929 от 14.07.22
5.	Обслуживание и мониторинг наружных газопроводов и сооружений на них	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 450956 от 01.11.22

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 230AR-03 R № 39903958	электрическая энергия	9104/40	Поверка 2025
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-01CN № 40169902	электрическая энергия	14185	Поверка 2025
3.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 19083333	Тепловая энергия	1693	Ежегодная поверка
4.	ОДПУ	Groen	Холодная вода	32712	Поверка 2025

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.)	24/3
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	1
4	Выдано справок на продажу	1
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	4
6	Отработана ф-Б(шт.)	7
7	Заведено ф-А(шт.)	5
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	29/9

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.	78 988,13	78 988,13	0,00
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	50 405,63	50 405,63	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	11 587,50	12 976,10	-1 388,60

4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	36 693,75	36 693,75	0,00
5.	Содержание общего имущества дома:	523 330,13	678 779,38	-155 449,25
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	5 986,88	5 986,88	0,00
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	169 138,88	341 961,60	-172 822,73
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, мусорщик);	74 546,25	109 977,60	-35 431,35
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	94 592,63	231 984,00	-137 391,38
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.	121 668,75	125 000,00	-3 331,25
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	108 343,13	87 638,40	20 704,73
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	11 587,50	11 587,50	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.	33 603,75	33 603,75	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	29 161,88	29 161,88	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	16 222,50	16 222,50	0,00
5.9.	Мониторинг и техническое обслуживание сетей наружного газопровода, диагностика внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	27 616,88	27 616,88	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	92 043,38	148 630,62	-56 587,24

	незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД,			
6.1.	Косметический ремонт входных узлов 1 и 2 подъездов		75 953,10	-75 953,10
6.2.	Замена плиточного покрытия ступеней входного узла первого подъезда		35 337,52	-35 337,52
6.3.	Изготовление и монтаж поручней возле 1 и 2 подъездов		5 200,00	-5 200,00
6.4.	Выборочный латочный ремонт кровли		12 000,00	-12 000,00
6.5.	Приобретение и установка полусфер		7 500,00	-7 500,00
6.6.	Демонтаж отлива		6 890,00	-6 890,00
6.7.	Монтаж ступеньки лестничного марша в 1-ом подъезде на лестничной клетке		3 750,00	-3 750,00
6.8.	Замена уличного освещения (2 прожектора)		2 000,00	-2 000,00
Итого		793 048,50	1 006 473,59	-213 425,09

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение ОДН (01.11.2017)	7 825,70	7 642,61	7 825,70
7.2.	Тепловая энергия на СОИ(ОДН)	16 696,28	16 368,22	75 741,50
7.3.	Теплоноситель ОДН (01.01.17)	5 617,71	5 463,85	30 694,36
7.4.	ХВС ОДН (01.01.2017)	5 598,18	5 469,42	30 481,68
7.5.	ЭЭ ОДН (01.01.17)	123 741,39	120 854,18	123 741,39
Итого коммунальных услуг:		159 479,26	155 798,28	268 484,63

8	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Ремонт отмостки	456 597,36	377 209,16
Итого коммунальных услуг:		456 597,36	377 209,16

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	61 867,04	0,00	14 587,07
2.	Начислено	793 048,50	456 597,36	159 479,26
3.	Оплачено	764 602,84	377 209,16	155 798,28
4.	Задолженность на конец отчетного года	90 312,70	79 388,20	18 268,05
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	14 508,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	11 280,00		
		Оплачено	Начислено	
	ТТК Связь	0,00	6 000,00	
	ЭР-Телеком	0,00	9 600,00	

	Билайн	6 000,00	6 000,00	
	Русмедиа	3 600,00	3 600,00	
	МТС	1 680,00	1 680,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	564,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	564,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	25 224,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 006 473,59	0,00	268 484,63
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-140 703,16	0,00	-176 567,50
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-213 425,09	0,00	-109 005,37
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-354 128,26	0,00	-285 572,87

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 187 968,95 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



Дата 20 23 г.


_____ (подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель  (Кучи.С.И.С.А.)