

**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 г. Ростов-на-Дону, ул. Драгунская,б;
- год постройки _____2013_____;
- этажность _____16_____;
- количество квартир _____161_____;
- количество нежилых помещений _____0_____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____15218,8_____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____11536,6_____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____нет данных_____ %;
- количество заявок _____141_____ из них на устранение аварийных ситуаций _____7_____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____7_____;
- количество жалоб _____0_____ (нарушений не выявлено).

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 (6 лифтов), освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- выполнялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования, а также обработка прилегающей территории от клещей;
- выполнен выборочный ремонт фасада здания силами высотников
- выполнена модернизация системы видеонаблюдения
- составлена проектная документация на узел учёта тепловой энергии МКД
- проводился регулярный ремонт системы электроэнергии МКД, в т.ч. замена освещения, ремонт 3-х стояков освещения и т.д.
- выполнен ремонт насоса
- выполнялись регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД
- выполнен сварочный ремонт прямка между 2 и 3 подъездами
- выполнялось обслуживание системы контроля доступа в МКД (домофон)
- выполнялось обслуживание системы видеонаблюдения МКД
- составлена смета общедомовой антенны

2. 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 | ХВС и ГВС на СОИ | АО «ПО Водоканал» | № 20996 от 02.02.2017 |
| 2 | Электрическая энергия на СОИ | ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» | № 260200966 от 01.05.2017 |
| 3 | Водоотведение на СОИ | ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания» | №4-2019/63 СОИ от 01.06.2019 |
| 4 | Тепловая энергия на СОИ | АО «Краснодартеплосеть» | №411/19 от 20.09.2019 |
| 5 | Обслуживание лифтового оборудования | ООО «Лифт Сервис» | № 31 от 01.07.2016 |
| 6 | Обслуживание вентканалов | ООО «ПСК «ЮгПожСервис» | №27 от 01.02.2017 |

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 |
|-------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------|-------------------------|
| 4. | Водомер | Норма СТБ-50 № 12581102 | Холодная вода и теплоноситель | 91125 | Поверка в 2025 году |
| 5. | Счетчик тепловой энергии | ВКТ-7 № 00176501 | Тепловая энергия | 3217 | Поверка в 2025 году |

4. 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.) | 37/4 |
| 2 | Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д. | 3 |
| 3 | Выдано карточек на продажу | 1 |
| 4 | Выдано справок на продажу | 2 |
| 5 | Выдано ф-А на обмен паспорта | 5 |
| 6 | Отработана ф-Б(шт.) | 5 |
| 7 | Заведено ф-А(шт.) | 5 |
| 8 | Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии | 18/3 |

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2022 г.

| № | 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. | 193 804,80 | 214 621,95 | -20 817,15 |
| 2. | Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций | 37 376,64 | 166 118,40 | -128 741,76 |
| 3. | Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг | 0,00 | 24 910,97 | -24 910,97 |
| 4. | Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ | 0,00 | 124 588,80 | -124 588,80 |
| 5. | Содержание общедомового имущества дома: | 753 070,08 | 559 608,00 | 193 462,08 |
| 5.1. | Вывоз ТОП | 278 248,32 | 0,00 | 278 248,32 |
| 5.2. | Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика подъездов), дератизация и дезинсекция МОП | 231 181,44 | 227 760,00 | 3 421,44 |
| 5.3. | Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, уборка снега, обработка дорожек антиобледенительным составом (в т.ч. з/пл. дворника). | 243 640,32 | 304 848,00 | -61 207,68 |

| | | | | |
|--------------|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| 5.4. | Содержание прилегающей территории - покос травы, обработка от клещей, уборка контейнерной площадки, расходные материалы. | 0,00 | 27 000,00 | -27 000,00 |
| 6. | Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома | 1 018 859,52 | 1 263 161,92 | -244 302,40 |
| 6.1. | Техническое обслуживание лифтового оборудования, включая страхование, ежегодное освидетельствование лифтов, а также обучение технического персонала. | 502 508,16 | 502 508,16 | 0,00 |
| 6.2. | Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник и мастер участка), налоги, страховые взносы. | 249 177,60 | 493 480,00 | -244 302,40 |
| 6.3. | Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д. | 124 588,80 | 124 588,80 | 0,00 |
| 6.4. | Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций | 76 137,60 | 76 137,60 | 0,00 |
| 6.5. | Обслуживание УУТЭ, УУХВС, подача данных | 66 447,36 | 66 447,36 | 0,00 |
| 7. | Особые и специализированные работы | 84 382,94 | 84 382,94 | 0,00 |
| 7.1. | АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников | 84 382,94 | 84 382,94 | 0,00 |
| 8. | Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа: | 138 432,00 | 443 250,10 | -304 818,10 |
| 8.1. | Выборочный ремонт фасада здания силами высотников | | 124 384,00 | -124 384,00 |
| 8.2. | Модернизация системы видеонаблюдения | | 49 800,00 | -49 800,00 |
| 8.3. | Составление проектной документации на узел учёта тепловой энергии МКД | | 50 000,00 | -50 000,00 |
| 8.4. | Регулярный ремонт системы электроэнергии МКД, в т.ч. замена освещения, ремонт 3-х стояков освещения и т.д. | | 36 533,60 | -36 533,60 |
| 8.5. | Оплата за ремонт насоса | | 34 000,00 | -34 000,00 |
| 8.6. | Регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД | | 31 912,50 | -31 912,50 |
| 8.7. | Сварочный ремонт приямка между 2 и 3 подъездами | | 4 500,00 | -4 500,00 |
| 8.8. | Обслуживание домофона | | 67 620,00 | -67 620,00 |
| 8.9. | Обслуживание системы видеонаблюдения | | 42 000,00 | -42 000,00 |
| 8.10. | Составление сметы общедомовой антенны | | 2 500,00 | -2 500,00 |
| Итого | | 2 225 925,98 | 2 880 643,08 | -654 717,10 |

| 9. | Коммунальные услуги: | Начислено собственникам | Оплачено собственниками | Оплачено в ресурсную организацию |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 9.1. | Водоотведение ОДН | 36 400,74 | 33 267,37 | 36 400,74 |
| 9.2. | ХВС ОДН | 58 947,29 | 52 801,46 | 58 947,29 |
| 9.3. | Электроэнергия ОДН | 323 579,27 | 290 818,28 | 323 579,27 |
| 9.4. | Тепловая энергия ОДН | 101 279,98 | 92 395,62 | 101 279,98 |
| Итого коммунальных услуг: | | 520 207,28 | 469 282,73 | 520 207,28 |

| | | Содержание общего имущества (руб.) | Целевые взносы (руб.) | Коммунальные услуги (руб.) |
|---|--|------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. | Задолженность (остаток) на начало года | 729 737,60 | 0,00 | 162 402,05 |
| 2. | Начислено | 2 225 925,98 | 0,00 | 520 207,28 |
| 3. | Оплачено | 2 021 814,33 | 0,00 | 469 282,73 |
| 4. | Задолженность на конец отчетного года | 933 849,25 | 0,00 | 213 326,60 |
| Денежные средства полученные за использование общего имущества | | | | |
| Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год | | 75 384,00 | | |
| Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год | | 43 200,00 | | |
| | | Оплачено | Начислено | |
| ЭР-Телеком | | 9 600,00 | 9 600,00 | |
| Ростелеком | | 6 000,00 | 6 000,00 | |
| Вымпелком | | 6 000,00 | 6 000,00 | |
| Русмедиа | | 21 600,00 | 21 600,00 | |
| Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе: | | 2 160,00 | | |
| 1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 % | | 2 160,00 | | |
| Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год | | 116 424,00 | | |
| 6. | Выполнено работ (оказано услуг) | 2 880 643,08 | 0,00 | 520 207,28 |
| 7. | Остатки | | | |
| 7.1. | Остаток на конец 2021 года | -791 029,66 | 0,00 | -36 941,40 |
| 7.2. | Остаток на конец 2022 года | -654 717,10 | 0,00 | 0,00 |
| 8. | Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ) | -1 445 746,76 | 0,00 | -36 941,40 |

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – **1 147 175,85 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 «Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

(Handwritten signature)

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 27 2023 г.

Исполнитель *(Handwritten signature)* Кудченко Ю.А.

тел.: (863) 3-100-100