

**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: **пр. Ленина 89/5**
- Год постройки: **1994**
- Этажность: **9**
- Количество квартир: **123**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **7 742,00 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **21,80 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **11 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **кв.м.**; кад. номер: **61:44:0081502:233**
- Количество заявок: **161**; 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;
- 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;
- выполнялись регулярные сварочные работы в индивидуальном тепловом пункте 3 подъезда
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч.: сварка труб, стыков, отводов, монтаж регулятора давления и т.д.
- выполнено обследование лифтов, отработавших назначенный срок службы (3 шт.)
- выполнена замена элементов системы водоснабжения: кранов, задвижек, и т.д.
- выполнен ремонт кровли по заявке кв. № 112
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена ламп, прожекторов, розетки, плавких вставок и т.д.
- выполнен демонтаж и вывоз упавшего дерева с земельного участка
- выполнялся покос травы на земельном участке МКД
- выполнен ремонт асфальтового покрытия тротуара возле 4 подъезда (0,5 кв.м.)

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 «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	Меркурий 230 АМ-02 № 39165224	электрическая энергия	25761	Ежегодная поверка
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-02 № 39171496	электрическая энергия	3897/80	Поверка 2024
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-02 № 39171388	электрическая энергия	4232/80	Поверка 2024
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-02 № 40997085	электрическая энергия	5348/20	Поверка 2024
5.	Счетчик тепловой энергии	ТВ7 № 19076387	Холодная вода	1249,282	Поверка 2029

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.)	14/5
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	3

3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	7
6	Отработана ф-Б(шт.)	21
7	Заведено ф-А(шт.)	14
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	22/18

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.), Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение.	218 130,57	244 076,75	-25 946,18
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	29 709,54	19 909,78	9 799,76
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	15 636,60	93 819,60	-78 183,00
4.	Содержание общего имущества дома:	1 088 107,21	1 167 721,55	-79 614,34
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	36 746,01	26 860,50	9 885,51
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	423 389,09	484 882,76	-61 493,67
4.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах	148 547,70	184 824,14	-36 276,44

	сформированного земельного участка (дворник);			
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	274 841,39	300 058,62	-25 217,23
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.	228 919,82	228 919,82	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	147 090,37	175 096,55	-28 006,18
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	27 808,13	27 808,13	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.	55 954,01	55 954,01	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	56 291,76	56 291,76	0,00
4.8.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съём показаний, подача данных	55 954,01	55 954,01	0,00
4.9.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	55 954,01	55 954,01	0,00
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.	169 194,27	193 769,19	-24 574,92
5.1.	Регулярные сварочные работы в индивидуальном тепловом пункте 3 подъезда		56 655,73	-56 655,73
5.2.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч.: сварка труб, стыков, отводов, монтаж регулятора давления и т.д.		47 220,59	-47 220,59
5.3.	Обследование лифтов отработавших назначенный срок службы (3 шт.)		30 000,00	-30 000,00
5.4.	Замена элементов системы водоснабжения: кранов, задвижек, и т.д.		25 079,41	-25 079,41
5.5.	Ремонт кровли по заявке кв. № 112		12 220,00	-12 220,00

5.6.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена ламп, прожекторов, розетки, плавких вставок и т.д.		7 743,46	-7 743,46
5.7.	Демонтаж и вывоз упавшего дерева с земельного участка		7 500,00	-7 500,00
5.8.	Покос травы на земельном участке МКД		5 000,00	-5 000,00
5.9.	Ремонт асфальтового покрытия тротуара возле 4 подъезда (0,5 кв.м.)		2 350,00	-2 350,00
Итого		1 520 778,19	1 719 296,87	-198 518,68

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	34 946,46	36 159,55	34 946,46
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	72 339,54	75 107,76	72 339,54
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	24 692,71	25 481,67	24 692,71
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	25 002,81	25 904,71	25 002,81
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	280 252,36	290 107,79	280 252,36
Итого коммунальных услуг:		437 233,88	452 761,48	437 233,88

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)	
1.	Задолженность (остаток) на начало года	243 864,65	0,00	71 654,07	
2.	Начислено	1 520 778,19	0,00	437 233,88	
3.	Оплачено	1 538 216,64	0,00	452 761,48	
4.	Задолженность на конец отчетного года	226 426,20	0,00	56 126,47	
Денежные средства полученные за использование общего имущества					
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		0,00			
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		42 000,00			
		Оплачено	Начислено		
5.	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00		
	ПАО "МТС"	9 600,00	9 600,00		
	ООО "Русмедиа"	10 800,00	10 800,00		
	ПАО "Вымпелком"	6 000,00	6 000,00		
	ТТК Спарк\Связь	6 000,00	6 000,00		
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		4 200,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		4 200,00		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		37 800,00			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 719 296,87	0,00	437 233,88	
7.	Остатки				
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-21 949,03	0,00	0,00	
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-160 718,68	0,00	0,00	

8.	Остаток на конец отчётного года	-182 667,71	0,00	0,00
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 282 552,67 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.5 - п.6; п.8 = п.7.1 + п.7.2

Руководитель управляющей организации




ООО «МК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

20 23 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель  _____ (Кушманова А.)