

Ежегодный отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.
Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)
о деятельности за отчетный период с 01.01.2022г. по 31.12.2022 г.

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, бул. Измайловский, 25;
- год постройки 2013 _____;
- этажность 17 _____;
- количество квартир 146 _____;
- количество нежилых помещений 0 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 10 440,40 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 8421,30 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений общего пользования 2019,10 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных %;
- количество заявок 87 из них на устранение аварийных ситуаций 6;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 2;
- 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 (4 лифта), 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;
- приобретение и монтаж детской площадки на земельном участке МКД, в т.ч. последующая отсыпка щебнем детской площадки
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнена разработка проектной документации узла учёта тепловой энергии
- выполнялись регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД
- выполнялся регулярный ремонт системы электроэнергии МКД, в т.ч. замена освещения, ремонт стояков освещения, замена прожекторов, рассеивателей, плафонов, установка датчиков движения и т.д.
- выполнена прочистка канализации МКД (все выпуски и 3 люка)
- выполнена выборочная установка перил в обоих подъездах (общая длина 1234 см.)
- выполнена покраска урн, лавочек, детской песочницы на земельном участке МКД

- выполнена выборочная замена плитки в местах общего пользования (7,2 кв.м.), демонтаж порогов на первых этажах в обоих подъездах
- выполнена очистка подвального помещения от мусора
- выполнены работы по ремонту и уплотнению дверей общих балконов в обоих подъездах, в т.ч. установка 2-х сэндвич панелей

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
1.	Водомер	ВСХН - 50	Холодная вода и теплоноситель	041792	Поверка в 2025 году
2.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ - 7 №00191113	Тепловая энергия	2301	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.)	22/7
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	3
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	6
6	Отработана ф-Б(шт.)	4
7	Заведено ф-А(шт.)	6
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	23/9

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

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактическ ие 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.	141 477,84	247 586,22	-106 108,38
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	27 285,01	101 055,60	-73 770,59
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	0,00	16 296,35	-16 296,35
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	0,00	90 950,04	-90 950,04
5.	Содержание общедомового имущества дома:	549 742,46	407 160,00	142 582,46
5.1.	Вывоз ТОП	203 121,76	0,00	203 121,76
5.2.	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика подъездов), дератизация и дезинсекция МОП	168 762,85	201 160,00	-32 397,15
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).	177 857,86	179 000,00	-1 142,14
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	743 769,22	899 053,58	-155 284,37

6.1.	Техническое обслуживание лифтового оборудования, включая страхование, ежегодное освидетельствование лифтов, а также обучение технического персонала.	366 831,83	366 831,83	0,00
6.2.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник и мастер участка), налоги, страховые взносы.	181 900,08	337 184,45	-155 284,37
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.	90 950,04	90 950,04	0,00
6.4.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	55 580,58	55 580,58	0,00
6.5.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, подача данных	48 506,69	48 506,69	0,00
7.	Особые и специализированные работы	61 599,69	61 599,69	0,00
7.1.	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	61 599,69	61 599,69	0,00
8.	Работы и материалы, выполненные и затраченные на мероприятия сверх тарифа:	101 055,60	101 255,00	-199,40
8.1.	Прочистка канализации МКД (все выпуски и 3 люка)		43 125,00	-43 125,00
8.2.	Выборочная установка перил в обоих подъездах (общая длина 1234 см.)		11 250,00	-11 250,00
8.3.	Покраска урн, лавочек, детской песочницы на земельном участке МКД		10 000,00	-10 000,00
8.4.	Выборочная замена плитки в местах общего пользования (7,2 кв.м.), демонтаж порогов на первых этажах в обоих подъездах		15 180,00	-15 180,00
8.5.	Очистка подвального помещения от мусора		9 200,00	-9 200,00
8.6.	Работы по ремонту и уплотнению дверей общих балконов в обоих подъездах, в т.ч. Установка 2-х сэндвич панелей		12 500,00	-12 500,00
Итого		1 624 929,82	1 924 956,48	-300 026,66

9.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
9.1.	Водоотведение ОДН	25 450,38	23 788,11	25 450,38
9.2.	Тепловая энергия ОДН	75 845,30	99 104,87	75 845,30
9.3.	ХВС ОДН	44 655,90	26 206,50	44 655,90
9.4.	Электроэнергия ОДН	239 579,94	184 138,77	239 579,94
Итого коммунальных услуг:		385 531,52	333 238,25	385 531,52

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	1 098 248,51	0,00	289 003,23
2.	Начислено	1 624 929,82	0,00	385 531,52

3.	Оплачено	1 296 396,25	0,00	333 238,25
4.	Задолженность на конец отчетного года	1 426 782,08	0,00	341 296,50
	ЭР-Телеком	6 720,00		
	Ростелеком	4 200,00		
	Вымпелком	4 200,00		
	Русмедиа	10 080,00		
	ООО Теле 2	168 000,00		
	ПАО Вымпелком	168 000,00		
	ПАО Мегафон	210 000,00		
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	398 033,10		
	1. Приобретение и монтаж детской площадки на земельном участке МКД, в т.ч. Последующая осыпка щебнем детской площадки	275 720,00		
	2. Разработка проектной документации узла учёта тепловой энергии	50 000,00		
	3. Регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД	37 547,50		
	4. Регулярный ремонт системы электроэнергии МКД, в т.ч. замена освещения, ремонт стояков освещения, замена прожекторов, рассеивателей, плафонов, установка датчиков движения и т.д.	34 765,60		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 01.01.2023	173 166,90		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 924 956,48	0,00	385 531,52
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-86 473,29	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-126 859,76	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года	-213 333,05	0,00	0,00
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет - 1 768 078,58 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 «Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

(подпись)

Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)

20 г.

Исполнитель

(Кузнецов А.В.)

тел: (863) 3-100-100