

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

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

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.12.2021 г. по 31.12.2022 г.

- Адрес многоквартирного дома: ул. Мечникова, 77 «Б»
- Год постройки: 1977
- Этажность: 9
- Количество квартир: 144
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 9 477,90 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 7 875,32 кв.м.
- Нежилые помещения отсутствуют
- Степень износа по данным государственного технического учета: 15 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 2 429,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0082032:113
- Количество заявок: 143; Из них на устранение аварийных ситуаций: 8
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 8
- Количество жалоб: 0

**1. Обращение руководителя управляющей организации**

Уважаемые собственники!

За 13 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;
- выполнен косметический ремонт входных узлов четырех подъездов МКД
- выполнена герметизация межпанельных швов на фасаде МКД (кв. № 104, 107, 108)
- выполнялся регулярный заявочный ремонт систем инженерных коммуникаций МКД
- выполнена окраска 4 входных дверей в подъезд, 4 дверей мусорокамер и 4 дверей входа в кладовые помещения
- выполнен ремонт напольного покрытия в местах общего пользования первого подъезда (14 кв.м. плиточного покрытия и 9 п.м. плитусов)
- выполнена прочистка канализационных выпусков и люка
- выполнены сварочные работы системы водоснабжения
- выполнена уборка мусора в кладовой
- выполнялся регулярный заявочный ремонт и обслуживание систем электроснабжения МКД
- выполнена уборка подъездов после установки окон

**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 организаций	Реквизиты договора
1.	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Импульс»	№ 31 от 01.12.2020 г.
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-02 R № 42644751	электрическая энергия	32767	Поверка 2024
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230AR-03 R № 41592942	электрическая энергия	5387/80	Поверка 2026
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ – 7 № 00035658	Тепловая энергия	477	Ежегодная поверка

**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 организаций	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.)	11/4

2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	4
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	7
6	Отработана ф-Б(шт.)	3
7	Заведено ф-А(шт.)	8
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	15/11

**6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.12.2021 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.	196 095,47	225 234,15	-29 138,68
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	119 704,86	122 854,99	-3 150,13
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	21 263,36	20 993,52	269,84
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	122 854,99	122 854,99	0,00
5.	<b>Содержание общего имущества дома:</b>	<b>1 114 751,55</b>	<b>1 221 403,25</b>	<b>-106 651,70</b>
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	15 356,87	15 356,87	0,00
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	452 437,13	564 050,34	-111 613,21

5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, мусорщик);	148 056,02	240 046,90	-91 990,88
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	304 381,12	324 003,45	-19 622,33
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.	225 234,15	233 037,04	-7 802,89
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	201 608,19	167 613,79	33 994,40
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	35 832,71	35 832,71	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.	87 022,29	87 022,29	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	61 427,50	61 427,50	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных	35 832,71	35 832,71	0,00
5.9.	Техническое обслуживание и диагностика внутриквартирного и внутридомового газового оборудования, а также внешних сетей	0,00	21 230,00	-21 230,00
6	<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>	322 651,86	478 466,38	-155 814,52
6.1.	Косметический ремонт входных узлов четырёх подъездов МКД		347 382,00	-347 382,00
6.2.	Герметизация межпанельных швов на фасаде МКД (кв. № 104, 107, 108)		39 507,08	-39 507,08
6.3.	Материалы для регулярного заявочного ремонта систем инженерных коммуникаций (Трубы, шаровые краны, муфты, тройники, переходники, компрессор и т.д.)		23 278,80	-23 278,80

6.4.	Окраска 4 входных дверей в подъезд, 4 дверей мусорокамер и 4 дверей входа в кладовые помещения		16 200,00	-16 200,00
6.5.	Ремонт напольного покрытия в местах общего пользования первого подъезда (14 кв.м. плиточного покрытия и 9 п.м. плинтусов)		15 050,00	-15 050,00
6.6.	Прочистка канализационных выпусков и люка		10 925,00	-10 925,00
6.7.	Сварочные работы системы водоснабжения		7 820,00	-7 820,00
6.8.	Уборка мусора в кладовой		7 500,00	-7 500,00
6.9.	Материалы для регулярного заявочного ремонта системы электроснабжения МКД (Лампы, розетки, выключатели, установочные провода и т.д.)		6 203,50	-6 203,50
6.10.	Уборка подъездов после установки окон		4 600,00	-4 600,00
<b>Итого</b>		<b>1 897 322,09</b>	<b>2 191 807,29</b>	<b>-294 485,19</b>

<b>7.</b>	<b>Коммунальные услуги:</b>	<b>Начислено собственникам</b>	<b>Оплачено собственниками</b>	<b>Оплачено в ресурсную организацию</b>
7.1.	Водоотведение ОДН	19 575,16	19 477,94	19 575,16
7.2.	Тепловая энергия ОДН	38 657,36	38 567,45	38 657,36
7.3.	Теплоноситель ОДН	14 050,60	13 927,84	18 503,59
7.4.	ХВС ОДН	14 006,01	13 949,13	18 028,68
7.5.	Электроэнергия ОДН	160 100,54	159 185,79	160 100,54
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>246 389,67</b>	<b>245 108,15</b>	<b>254 865,33</b>

		<b>Содержание общего имущества (руб.)</b>	<b>Целевые взносы (руб.)</b>	<b>Коммунальные услуги (руб.)</b>
1.	Задолженность (остаток) на начало года	140 481,56	0,00	25 897,18
2.	Начислено	1 897 322,09	0,00	246 389,67
3.	Оплачено	1 854 244,27	0,00	245 108,15
4.	Задолженность на конец отчетного года	183 559,38	0,00	27 178,70
Денежные средства, полученные за использование общего имущества				
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		<b>22 086,00</b>		
<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		<b>38 448,00</b>		
		Оплачено	Начислено	
5.	ПАО "Ростелеком"	6 000,00	24 000,00	
	ПАО "МТС"	6 048,00	24 192,00	
	ООО "Русмедиа"	14 400,00	57 600,00	
	ПАО "Вымпелком"	6 000,00	24 000,00	
	ТТК Спарк/Связь	6 000,00	24 000,00	
	<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		<b>3 844,80</b>	

	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	3 844,80		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	56 689,20		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 191 807,29	0,00	254 865,33
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-141 772,79	0,00	-15 140,31
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-294 485,19	0,00	-8 475,66
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-436 257,98	0,00	-23 615,97

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – **210 738,08 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 «5 ЭЛЕМЕНТ»  
(наименование управляющей организации)

  
\_\_\_\_\_ (подпись)

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

Дата 03 20 22 г.

Исполнитель Куценко Ю.А. ()