

**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. Пушкинская, 4а
- Год постройки: **2003**
- Этажность: **8**
- Количество квартир: **21**
- Количество нежилых помещений: **17**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **4 602,50 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **2 759,50 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **926,00 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **10 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1 041,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0050518:13**
- Количество заявок: **52**; из них на устранение аварийных ситуаций: **2**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **1**
- 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 ежемесячное обслуживание системы контроля доступа, видеонаблюдения
- Выполнялся регулярный ремонт и техническое обслуживание системы контроля доступа МКД и видеонаблюдения, в т.ч., ремонты ворот, установка кнопки, трубок, регулировка замков, ремонт дверей и т.д.
- Выполнялся выборочный ремонт систем инженерных коммуникаций МКД, в т.ч. Сварочные ремонты, наладка тепловычислителя, приобретение и установка дренажного насоса, замена переходников для насоса
- Выполнена прочистка канализационных сетей МКД
- Выполнялась замена освещения, датчиков движения, проводки
- Выполнена мойка парковочного помещения с помощью аппарата высокого давления
- Выполнялась регулировка дверей в местах общего пользования, выборочная замена доводчиков
- Приобретено кресло для консьержной

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 «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

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	СЕ 307 № 011788168835985	электрическая энергия	2208/20	Поверка в 2033
2.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 №011788168836007	электрическая энергия	3156/40	Поверка в 2033
3.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168833199	электрическая энергия	234/20	Поверка в 2033
4.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168833191	электрическая энергия	256/40	Поверка в 2033
5.	Счетчик тепловой энергии	ТРСВ-032 № 800577	Тепловая энергия	235	Проверка отдельных элементов

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.)	2/1
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	1

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

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.

№ п/п	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, Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций.	104 262,80	146 425,90	-42 163,10
2	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	11 056,50	12 742,92	-1 686,42
3	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	47 911,50	53 071,20	-5 159,70
4	Содержание общего имущества дома:	664 864,20	605 930,10	58 934,10
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	6 633,90	6 633,90	0,00
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории:	282 309,30	326 062,00	-43 752,70

4.2.1	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);	97 297,20	95 366,00	1 931,20
4.2.2	Фонд заработной платы сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка и др.), налоги, страховые взносы.	185 012,10	230 696,00	-45 683,90
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;	101 719,80	101 719,80	0,00
4.4	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов, МОП, парковки)	99 508,50	0,00	99 508,50
4.5	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	15 479,10	15 479,10	0,00
4.6	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. проверка и замена измерительных приборов и т.д.	24 324,30	45 485,00	-21 160,70
4.7	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	23 882,04	23 882,04	0,00
4.8	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	28 746,90	28 746,90	0,00
4.9	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	15 921,36	15 921,36	0,00
4.10.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации	66 339,00	0,00	66 339,00
4.11.	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	0,00	42 000,00	-42 000,00
5.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	152 727,12	201 052,80	-48 325,68
5.1.	Регулярный ремонт и техническое обслуживание системы контроля доступа МКД, установка кнопки, трубок.		43 825,00	
5.2.	Регулярный ремонт и техническое обслуживание ворот		79 468,00	
5.3.	Регулярный ремонт и техническое обслуживание системы калиток, регулировка и замена доводчиков		19 455,00	
5.4.	Выборочный ремонт систем инженерных коммуникаций МКД, в т.ч. Сварочные ремонты, наладка тепловычислителя, приобретение и установка дренажного насоса, замена переходников для насоса		23 007,60	
5.5.	Прочистка канализационных сетей МКД		8 050,00	

5.6.	Замена освещения, датчиков движения, проводки		6 097,20	
5.7.	Мойка парковочного помещения с помощью аппарата высокого давления		17 250,00	
5.8.	Приобретение кресла для консьержной		3 900,00	
6.	Обеспечение контроля доступа собственников и посетителей МКД, ограничение доступа посторонних лиц, обеспечение соблюдения правопорядка, информирования собственников и поддержания чистоты.	540 920,84	630 890,00	-89 969,17
Итого		1 521 742,95	1 650 112,92	-128 369,97

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение ОДН	14 439,08	12 559,21	14 439,08
7.2.	Тепловая энергия ОДН	29 171,54	25 381,19	29 171,54
7.3.	ХВС ОДН	10 329,89	8 961,92	10 329,89
7.4.	Электроэнергия ОДН	115 343,91	99 876,53	149 947,08
Итого коммунальных услуг:		169 284,42	146 778,85	203 887,59

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	733 382,93	0,00	91 283,77
2.	Начислено	1 521 742,95	0,00	169 284,42
3.	Оплачено	1 273 367,68	0,00	146 778,85
4.	Задолженность на конец отчетного года	981 758,20	0,00	113 789,34
5.	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		23 238,00	
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"		9 600,00	9 600,00
	Ростелеком		6 000,00	6 000,00
	МТС		1 638,00	1 638,00
	ТТК		6 000,00	6 000,00
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		2 323,80	
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		2 323,80	
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		20 914,20		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 650 112,92	0,00	203 887,59
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-389 857,94	0,00	-51 304,61

7.2.	Остаток на конец 2022 года	-107 455,77	0,00	-34 603,17
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-497 313,71	0,00	-85 907,78

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет - 1 095 547,54 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



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

20 23 г.

Исполнитель (Кузнецова Н.А.)