

**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. Шеболдаева, № 15
- Год постройки: 1973
- Этажность: 11
- Количество квартир: 144
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 7 856,00 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 6 492,20 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 772,30 кв.м.
- Общая площадь помещений общего пользования: 591,50 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 31 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 3 759,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0081439:5
- Количество заявок: 141; из них на устранение аварийных ситуаций: 9
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 22
- Количество жалоб: 1

**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;
- Выполнен выборочный косметический ремонт входных узлов (в т.ч. Окраска газовой трубы)
- Выполнена замена 4-х дверей выхода на кровлю здания
- Выполнены сварочные работы систем инженерных коммуникаций спортклуба "Атлетика" после прорыва
- Выполнены сварочные работы и замена участков труб системы водоснабжения на тех. этаже
- Выполнен ремонт ливневой канализации на 2-х этажах
- Выполнена окраска подпорной стены
- Выполнена выборочная прочистка канализационных сетей МКД
- Выполнены сварочные работы по ремонту инженерных коммуникаций спортклуба "Атлетика"
- Выполнен сварочный ремонт лежаков горячего водоснабжения (6 участков)
- Выполнена прочистка канализационных сетей аптеки
- Выполнен ремонт стояка в кв. № 105

- Выполнен ремонт контролера и проводки ворот въезда во двор МКД
- Выполнялась регулярная замена освещения в местах общего пользования (70 светодиодных ламп, 5 рассеивателей, светильник светодиодный, фотореле, выключателей, розеток)
- Приобретен и установлен знак "Тупик"
- Выполнена замена электрической проводки, клемм и плавких ставок
- Выполнялся регулярный покос травы на земельном участке МКД
- Выполнена сварка свища трубы ду100
- Заменен стояк ХВС по заявке кв. № 120
- Выполнена настройка автоматики в рамке отопления

**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 «Любимый город»	№ 10/2019-ЛП от 15.05.2019
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 газового оборудования	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 437929 от 14.07.22

**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	СА4-И678 № 545358	электрическая энергия	92377	Поверка в 2025 г.
2.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168836129	электрическая энергия	3273/40	Поверка в 2025 г.
3.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168836165	электрическая энергия	2762/40	Поверка в 2025 г.
4.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168835955	электрическая энергия	243/20	Поверка в 2025 г.
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ – 7 № 00058321	Тепловая энергия	1287	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 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.)	11/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	5
6	Отработана ф-Б(шт.)	16
7	Заведено ф-А(шт.)	7
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	27/11

**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, 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	264 427,80	287 674,20	-23 246,40
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	20 340,60	17 917,11	2 423,49

3.	<b>Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ</b>	<b>29 058,00</b>	<b>29 058,00</b>	<b>0,00</b>
4.	<b>Содержание общего имущества дома:</b>	<b>1 232 640,36</b>	<b>1 346 278,11</b>	<b>-113 637,75</b>
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	<b>29 058,00</b>	16 840,00	<b>12 218,00</b>
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	<b>523 044,00</b>	651 994,83	<b>-128 950,83</b>
4.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, мусорщик); <b>Расшифровка в прил. № 1</b>	<b>209 217,60</b>	252 917,24	<b>-43 699,64</b>
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.). <b>Расшифровка в прил. № 1</b>	<b>313 826,40</b>	291 827,59	<b>21 998,81</b>
4.2.3.	Вознаграждение председателя Совета дома	<b>0,00</b>	107 250,00	<b>-107 250,00</b>
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной лицензированной организации за обслуживание и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтового оборудования.	<b>229 558,20</b>	217 935,00	<b>11 623,20</b>
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	<b>209 217,60</b>	194 551,72	<b>14 665,88</b>
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	<b>29 058,00</b>	29 058,00	<b>0,00</b>
4.6.	Работы, выполняемые подрядными организациями: регулировка (КИП), тепловая энергия и теплоноситель для промывки, гос. Поверка и замена измерительных приборов и т.д.	<b>58 116,00</b>	58 116,00	<b>0,00</b>
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	<b>55 210,20</b>	55 210,20	<b>0,00</b>
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг, Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	<b>99 378,36</b>	99 378,36	<b>0,00</b>
4.9.	Техническое обслуживание и диагностика внутриквартирного и внутридомового газового оборудования	<b>0,00</b>	23 194,00	<b>-23 194,00</b>



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.	273 726,36	265 092,58	8 633,78
5.1.	Выборочный косметический ремонт входных узлов (в т.ч. Окраска газовой трубы)		72 283,00	-72 283,00
5.2.	Замена 4-х дверей выхода на кровлю здания		47 852,00	-47 852,00
5.3.	Сварочные работы систем инженерных коммуникаций спортклуба "Атлетика" после прорыва		25 524,62	-25 524,62
5.4.	Сварочные работы и замена участков труб системы водоснабжения на тех. этаже		20 616,28	-20 616,28
5.5.	Ремонт ливневой канализации на 2-х этажах		15 911,00	-15 911,00
5.6.	Прочистка канализации МКД по заявкам		13 500,00	-13 500,00
5.7.	Окраска подпорной стены		12 500,00	-12 500,00
5.8.	Сварочные работы по ремонту инженерных коммуникаций спортклуба "Атлетика"		12 000,00	
5.9.	Сварочный ремонт лежаков горячего водоснабжения (6 участков)		9 200,00	-9 200,00
5.10.	Прочистка канализационных сетей аптеки		7 245,00	-7 245,00
5.11.	Ремонт контролера и проводки ворот въезда во двор МКД		5 175,00	-5 175,00
5.12.	Регулярная замена освещения в местах общего пользования (70 светодиодных ламп, 5 рассеивателей, светильник светодиодный, фотореле, выключателей, розеток)		5 100,00	-5 100,00
5.13.	Приобретение и установка знака "Тупик"		5 074,00	-5 074,00
5.14.	Ремонт стояка в кв. № 105		3 649,00	-3 649,00
5.15.	Замена электрической проводки, клемм и плавких ставок		3 250,00	-3 250,00
5.16.	Регулярный покос травы на земельном участке МКД		2 074,00	-2 074,00
5.17.	Сварка свища трубы ду100		1 725,00	-1 725,00
5.18.	Замена стояка ХВС по заявке кв. № 120		1 413,68	-1 413,68
5.19.	Настройка автоматики в рамке отопления		1 000,00	-1 000,00
<b>Итого</b>		<b>1 820 193,12</b>	<b>1 946 020,00</b>	<b>-125 826,88</b>

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение (ОДН)	5 640,77	5 297,69	5 640,77
7.2.	ХВС (ОДН)	8 071,39	7 576,64	12 282,91
7.3.	ЭЭ (ОДН)	92 425,25	86 805,80	158 342,56
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>106 137,41</b>	<b>99 680,13</b>	<b>176 266,24</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	170 093,97	0,00	14 967,01
2.	Начислено	1 820 193,12	0,00	106 137,41
3.	Оплачено	1 692 030,81	0,00	99 680,13
4.	Задолженность на конец отчетного года	298 256,28	0,00	21 424,29
5.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 946 020,00	0,00	176 266,24
6.	Остатки	Содержание общего имущества	Целевые взносы	Коммунальные услуги
6.1.	Остаток на конец 2021 года	-628 605,16	-14 997,94	-25 899,00
6.2.	Остаток на конец 2022 года	-125 826,88	0,00	-70 128,83
7.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-754 432,04	-14 997,94	-96 027,83

Примечание: п.3, п.5, п.6.1 - данные управляющей компании; п.4 = п.2 + п.1 - п.3; п.8 = п.7.1 + п.7.2

#### Приложение № 1

	На руки	НДФЛ 13%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд) *	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев + отпускные
Сантехник	8 000,00	1 195,40	2 777,01	11 972,41	155 641,38
Электрик	3 500,00	522,99	1 214,94	5 237,93	68 093,10
Мастер участка	3 500,00	522,99	1 214,94	5 237,93	68 093,10
Дворник	8 000,00	1 195,40	2 777,01	11 972,41	155 641,38
Уборщик (МОП)	10 000,00	1 494,25	3 471,26	14 965,52	194 551,72
Мусорщик	5 000,00	747,13	1 735,63	7 482,76	97 275,86

Итого по пункту 4.2.1. (Дворник, мусорщик)	252 917,24
Итого по пункту 4.2.2. (Сантехник, электрик, мастер участка)	291 827,59
Итого по пункту 4.4. (Уборщик)	194 551,72



Денежные средства, полученные за использование общего имущества		
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	<b>297 044,65</b>	
<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	<b>360 594,00</b>	
	Оплачено	Начислено
1. Базовая станция	314 000,00	314 000,00
2. МТС	6 594,00	6 594,00
3. Русмедиа	14 400,00	14 400,00
4. Билайн	6 000,00	6 000,00
5. ТТК	11 500,00	6 000,00
6. Дом.ру	9 600,00	9 600,00
7. ИП Шейко (сентябрь 2022 – декабрь 2022)	12 000,00	12 000,00
<b>8. Перерасчёт Ростелеком</b>	<b>-13 500,00</b>	
<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	<b>36 059,40</b>	
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	<b>36 059,40</b>	
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	<b>621 579,25</b>	

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – **319 680,57 руб.**

Руководитель управляющей организации



ООО «УК Пятый Элемент»  
(наименование управляющей организации)

  
(подпись)

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

Дата \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. Исполнитель \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)