

**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. Таганрогская 145/5
- Год постройки: **2007**
- Этажность: **10**
- Количество квартир: **110**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **8 431,80 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 417,20 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **2 014,60 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **40%**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **5 073,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0080602:104**
- Количество заявок: **124**; из них на устранение аварийных ситуаций: **12**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **7**
- 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;
- Выполнен косметический ремонт входных узлов всех 3-х подъездов
- Выполнен ремонт кровельного покрытия МКД
- Приобретен и установлен циркуляционный насос
- Выполнена замена окон выхода на кровлю в 1 и 2 подъездах
- Выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения в местах общего пользования, датчиков движения, прожекторов, проводки и т.д.
- Выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций в т.ч. Ремонт ввода ХВС, замена элементов теплообменника и т.д.
- Выполнялся покос травы на земельном участке МКД
- Выполнена уборка мусора с крыши МКД

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 «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019

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	CE 301 R33 043JAZ № 008840078004761	электрическая энергия	31348/40	Поверка в 2026
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230А № 0711170103984961	электрическая энергия	40979/20	Поверка в 2026
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230А № 0711170104027698	электрическая энергия	13353/10	Поверка в 2026
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230А № 0711170104013486	электрическая энергия	8634/10	Поверка в 2026
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00035800	Тепловая энергия	1068	Поверка в 2025
6.	Счетчик тепловой энергии	Эско-Т-2 № 00004717	Тепловая энергия	1956	Поверка в 2025

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.)	22/9
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	8
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	16
6	Отработана ф-Б(шт.)	12
7	Заведено ф-А(шт.)	9
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	33/12

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.), обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение.	107 808,96	138 611,52	-30 802,56
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	19 251,60	92 407,68	-73 156,08
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	16 941,41	17 245,65	-304,24
4.	Прибыль управляющей организации	92 407,68	92 407,68	0,00
5.	Содержание общего имущества дома:	977 981,28	1 052 807,63	-74 826,35

5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	30 802,56	10 620,38	20 182,18
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	334 977,84	461 686,21	-126 708,37
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);	119 359,92	143 668,97	-24 309,05
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	215 617,92	318 017,24	-102 399,32
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.	204 066,96	174 996,00	29 070,96
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	119 359,92	116 731,03	2 628,89
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	34 652,88	34 652,88	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.	26 952,24	26 952,24	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	50 054,16	50 054,16	0,00
5.8.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съём показаний, подача данных	35 422,94	35 422,94	0,00
5.9.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	141 691,78	141 691,78	0,00
6	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.	344 988,67	291 586,74	53 401,93
6.1.	Косметический ремонт входных узлов всех 3-х подъездов		113 893,99	-113 893,99
6.2.	Ремонт кровельного покрытия МКД		88 020,00	-88 020,00

6.3.	Приобретение и установка циркуляционного насоса		38 993,80	-38 993,80
6.4.	Замена окон выхода на кровлю в 1 и 2 подъездах		22 200,00	-22 200,00
6.5.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения в местах общего пользования, датчиков движения, прожекторов, проводки и т.д.		10 040,20	-10 040,20
6.6.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций в т.ч. Ремонт ввода ХВС, замена элементов теплообменника и т.д.		9 619,75	-9 619,75
6.7.	Покос травы на земельном участке МКД		5 319,00	-5 319,00
6.8.	Уборка мусора с крыши МКД		3 500,00	-3 500,00
Итого		1 559 379,60	1 685 066,90	-125 687,30

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение ОДН	31 704,29	29 725,44	31 704,29
7.2.	ХВС ОДН	22 682,88	21 258,32	53 188,66
7.3.	ЭЭ ОДН	211 064,47	197 715,88	211 064,47
Итого коммунальных услуг:		265 451,64	248 699,64	295 957,42

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	254 867,53	0,00	40 779,68
2.	Начислено	1 559 379,60	0,00	265 451,64
3.	Оплачено	1 475 865,34	0,00	248 699,64
4.	Задолженность на конец отчетного года	338 381,79	0,00	57 531,68
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	36 480,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	38 400,00		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-Телеком Холдинг"	9 600,00	9 600,00	
	ПАО Ростелеком	6 000,00	6 000,00	
	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:	1 920,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	1 920,00		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	72 960,00			

6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 685 066,90	0,00	295 957,42
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2022 года	-125 687,30	0,00	-30 505,78
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-125 687,30	0,00	-30 505,78


Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 395 913,47 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

Руководитель управляющей организации



ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 28.05 2023 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель К.Усманова 