

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.02.2022 г. по 31.12.2022 г.

- Адрес многоквартирного дома: ул. 339 Стрелковой Дивизии, № 25/1
- Год постройки: 2007
- Этажность: 16
- Количество квартир: 77
- Количество нежилых помещений: 1
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 9 211,70 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 6 489,30 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 148,50 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 18 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 2 076,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0071408:13
- Количество заявок: 101; из них на устранение аварийных ситуаций: 7
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 2
- Количество жалоб в государственную жилищную инспекцию Ростовской области: 0

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 11 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;
- 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;
- выполнялась 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;
- выполнены мероприятия по ограничению доступа в подвальные помещения (изготовление и монтаж двери и решеток)
- выполнялся ремонт систем инженерных коммуникаций, в том числе сварочные работы в индивидуальном тепловом пункте, в квартирах, прочистка канализации и т.д.
- приобретен и смонтирован циркуляционный насос WCP50-18F
- выполнены геодезические наблюдения по выявлению наклона МКД в вертикальных осях
- выполнялись выборочные ремонты общего имущества дома (в т.ч. Ремонт двери после взлома замка, замена ручек, замена поликарбоната, замена плитки на парапете и балконе 17 этажа, запенивание дверей на 17 этаже и подвале, оштукатуривание ограждения подвала, стен на крыше, установка профлиста на крышу подвала, ремонт дверей на 7 этаже, остекление дверей на 12 и 6 этаже)
- выполнено изготовление и монтаж решетки на тех. этаже (в т.ч. и покраска)
- выполнена перекодировка домофонных замков

- выполнялась регулярная замена освещения МКД (в т.ч. Замена датчика и устройство освещения в подвале)
- Приобретен электронный ключ для кап. ремонта
- Выполнена уборка подвала и технического этажа
- Заменен разбитый стеклопакет на переходном балконе второго этажа
- Выполнена окраска лавочек, ступенек, колонн, столбики вокруг дома, батарей и труб на лестничных клетках, и дверей в подвале.
- Приобретены два дренажных насоса и шланг для них, для откачивания воды из подвала
- Приобретены дубликаты ключей технических помещений
- Приобретены новогодние подарки для детей
- Выполнен вывоз и утилизация мусора из подвального помещения

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 «Планета Л»	№ 18 от 31.10.2017
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
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	Меркурий 230ART03CN № 36337131	электрическая энергия	15792/60	Поверка в 2025
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART03CN № 36337113	электрическая энергия	1309/40	Поверка в 2025
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART03CN № 36364720	электрическая энергия	2415/30	Поверка в 2025
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00057730	Тепловая энергия	671	Поверка в 2028

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. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.02.2022 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, Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	216 856,93	252 214,04	-35 357,11
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате жилищно-коммунальных услуг	18 253,95	18 222,40	31,55
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	80 317,38	80 317,38	0,00
4.	Содержание общего имущества дома	920 729,24	792 077,03	128 652,21
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	10 952,37	10 000,00	952,37
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	397 936,11	323 362,93	74 573,18
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, разнорабочий);	153 333,18	78 760,00	74 573,18
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии	244 602,93	244 602,93	0,00

	(электрик, сантехник, мастер участка, и др.)			
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.	189 841,08	182 539,50	7 301,58
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	153 333,18	126 016,00	27 317,18
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	18 253,95	18 253,95	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. проверка и замена измерительных приборов и т.д.	40 158,69	40 158,69	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	47 460,27	47 460,27	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, проверка, съем показаний, передача данных	26 285,69	26 285,69	0,00
4.9.	Обслуживание системы видеонаблюдения	36 507,90	18 000,00	18 507,90
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.	189 841,08	288 650,75	-98 809,67
5.1.	Мероприятия по ограничению доступа в подвальные помещения (изготовление и монтаж двери и решеток)		48 986,91	
5.2.	Ремонт систем инженерных коммуникаций, в том числе сварочные работы в индивидуальном тепловом пункте, в квартирах, прочистка канализации и т.д.		31 276,55	
5.3.	Приобретение и монтаж циркуляционного насоса WCP50-18F		25 969,40	
5.4.	Геодезические наблюдения по выявлению уклона МКД		25 000,00	

5.5.	Выборочные ремонты общего имущества дома (в т.ч. Ремонт двери после взлома замка, замена ручек, замена поликарбоната, замена плитки на парапете и балконе 17 этажа, запенивание дверей на 17 этаже и подвале, оштукатуривание ограждения подвала, стен на крыше, установка профлиста на крышу подвала, ремонт дверей на 7 этаже, застекление дверей на 12 и 6 этаже)		23 218,12	
5.6.	Изготовление и монтаж решетки на тех. Этаж (в т.ч. и покраска)		16 729,76	
5.7.	Перекодировка домофонных замков		13 100,00	
5.8.	Уборка подвала и технического этажа		12 000,00	
5.9.	Окраска лавочек, ступенек, колонн, столбики вокруг дома, батарей и труб на лестничных клетках, и дверей в подвале.		28 740,00	
5.10.	Диагностика системы охранно-пожарной сигнализации специализированной организацией		9 000,00	
5.11.	Замена разбитого стеклопакета на переходном балконе 2-го этажа		7 250,00	
5.12.	Приобретение двух дренажных насосов и шланга для них. Для откачивания воды из подвала		18 780,00	
5.13.	Приобретение дубликатов ключей технических помещений		2 000,00	
5.14.	Новогодние подарки для детей		6 200,00	
5.15.	Вывоз и утилизация мусора из подвала		10 200,00	
5.16.	Регулярная замена освещения МКД (в т.ч. Замена датчика и устройство освещения в подвале)		10 200,00	
6.	Услуги консьержа	379 682,16	395 000,00	-15 317,84
Итого		1 805 681,57	1 826 481,59	-20 800,02

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	16 810,87	14 889,97	16 810,87
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	35 802,76	31 672,86	37 679,19
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	11 950,18	10 526,21	12 836,60
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	12 024,00	10 652,96	13 408,35
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	157 320,06	140 808,45	163 110,36
Итого коммунальных услуг:		233 907,87	208 550,45	243 845,37

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
2.	Начислено	1 805 681,57	0,00	233 907,87
3.	Оплачено	1 613 689,26	0,00	208 550,45
4.	Задолженность на конец отчетного года	191 992,31	0,00	25 357,42

Денежные средства полученные за использование общего имущества			
5.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	20 400,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	1 020,00	
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	1 020,00	
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	19 380,00	
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 826 481,59	0,00
7.	Остатки		243 845,37
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-20 800,02	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года		-9 937,50
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-20 800,02	0,00

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 217 349,73 руб.

Примечание:

п.3, п.5, п.6, п.7.1 - данные управляющей компании; п.4 = п.2 + п.1 - п.3; п.7.1 = п.2 - п.6; п.8 = п.7.1

Руководитель управляющей организации




Дата 07.01.2024 20 24 г.
тел: 3-100-100


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель


(Кузнецко И.А.)