

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

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

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.06.2022г. по 31.05.2023 г.

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, ул. Петренко,28;
- год постройки 2015;
- этажность 17;
- количество квартир 221;
- количество нежилых помещений 38;
- количество подземных парковочных мест 0;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 15 992,40 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 12120,60 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 534,80 кв. м;
- общая площадь мест общего пользования 3 197,7 кв. м;
- общая площадь технических помещений 139,30 кв.м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 7 520 ,00 кв. м., кад. номер 61:44:0082615:300;
- количество заявок 242 из них на устранение аварийных ситуаций 28;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 22;
- количество жалоб 0 (нарушений не выявлено).

### **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 периодическим вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (3 пассажирских лифта и 3 грузопассажирских), освидетельствование и страхование лифтов;
- выполнен ремонт лебедки грузового лифта первого подъезда;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по восстановлению освещения в местах общего пользования МКД;
- произведено техническое обслуживание системы видеонаблюдения с установкой дополнительных трех камер в подъездах с лестничными маршами, техническое обслуживание регистратора и установка накопителя большей емкости;
- выполнена комплексная проверка и техническое обслуживание системы охранно-пожарной сигнализации;
- выполнена ревизия пожарных рукавов в местах общего пользования с доукомплектовкой шкафов недостающими пожарными рукавами и полугайками пожарных вентелей;
- выполнен частичный ремонт половой плитки МОП первого и второго подъездов;
- выполнены работы по реорганизации рамки циркуляции ГВС с установкой задвижек, обратных клапанов, техническим обслуживанием работающих насосов циркуляции ГВС и заменой вышедшего из строя насоса циркуляции ГВС;



- выполнены работы по техническому обслуживанию и ремонту электронных регуляторов системы автоматики «Умный Дом» на заводе-изготовителе;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- выполнены работы по замене гидроизолирующих покрытий переходных балконов вторых этажей с полным демонтажом старого покрытия, устройством оттока в стяжке в отливы, покрытием праймером, установкой прижимных планок по периметру гидроизолирующего покрытия;
- выполнена покраска игрового комплекса на детской площадке МКД;
- выполнены работы по установке выбитых и пришедших в негодность пластиковых остеклений дверей МОП трех подъездов;
- выполнен ремонт дверей ограждения спортивной площадки дома;
- выполнено ограничение доступа голубям на технический этаж дома;
- выполнена покраска входных дверей МКД трех подъездов;
- выполнен монтаж двух новых модулей почтовых ящиков второго подъезда;
- произведена дезинфекция МОП цоколей трех подъездов;
- выполнена акарицидная обработка от клещей придомовой территории;
- выполнены работы по обработке гербицидом придомовых дорожек во избежание прорастания сорняковых растений из межплиточных пространств;
- проведен месяц озеленения совместно с жителями дома: произведено насаждение, подкормка деревьев, кустов и цветов на придомовой территории;
- выполнялись аварийные и плановые профилактические работы по гидropневматической прочистке выпусков системы канализования сточных вод из подвального помещения МКД;
- выполнены работы по капитальному ремонту лежаков системы холодного и горячего водоснабжения на техническом этаже дома путем их полной замены;
- выполнены работы по выборочному ремонту системы ХВС и ГВС, замене аварийных участков труб, резьбовых соединений, кранов, вентилялей;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления;
- произведен монтаж новогодних гирлянд на входных группах МКД, проведены конкурс новогодних шаров среди детей МКД с вручением сладких подарков и праздничное мероприятие, посвященное Новому году.

На 2023-2024 годы, помимо текущих работ, предусмотренных договором управления, запланированы следующие виды работ:

- выполнить текущий ремонт входных групп 3-х подъездов с наружной стороны с оштукатуриванием отслоившихся участков стен и окраской стен;
- выполнить работы по выборочному ремонту системы ХВС и ГВС, заменить аварийные участки труб, краны вентилялей;
- **выполнить монтаж металлических конструкций, закрывающих входы в технические помещения дома в количестве 5 штук;**
- **выполнить устройство дренажных приемков в нежилых помещениях 23 и 49 с установкой насосов в дренажные приемки и отводом в систему канализации;**
- **выполнить работы по монтажу дорожных знаков и нанесению дорожной разметки во дворе дома согласно принятого решения собственниками (Протокол №1 от 17.01.2022 г.);**
- **выполнить гидроизоляцию торцов дома цокольного этажа ниже уровня земли;**
- подготовить к эксплуатации в зимний период систему отопления;
- выполнить работы по профилактическому обслуживанию общедомовых фильтров грубой очистки;
- организовать и провести ОСС по изменению способа формирования капитального ремонта МКД;
- организовать и провести новогодний праздник с участием деда Мороза и Снегурочки для детей (при наличии заявок жителей и отсутствии ограничений).



**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 «Безопасный Дом»	№ БД-РОС-03-2019 от 01.10.2019
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо» ООО «СЭС-Ростов»	№ 204 от 01.04.2019 № 011022 от 15.10.2022

**3. 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	ХВС и ГВС на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
2	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
3	Водоотведение на СОИ	ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»	№4-2019/63 СОИ от 01.06.2019
4	Тепловая энергия на СОИ	АО «Краснодартеплосеть»	№411/19 от 20.09.2019

**4. 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 230 АМ-03 №22047848	электрическая энергия	10862 2679	Поверка 2031
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №21729993	электрическая энергия	12467 3456	Поверка 2031
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647083	электрическая энергия	8 4	Поверка 2031
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22646452	электрическая энергия	3351 1093	Поверка 2031
5.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22021822	электрическая энергия	31567	Поверка 2031
6.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647056	электрическая энергия	12309 3370	Поверка 2031
7.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647098	электрическая энергия	9915 2690	Поверка 2031
8.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647190	электрическая энергия	4477 1921	Поверка 2031
9.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №13168227	электрическая энергия	1442 626	Поверка 2031



10.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22021577	электрическая энергия	70175	Поверка 2031
11.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22648455	электрическая энергия	7763 2302	Поверка 2031
12.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22647112	электрическая энергия	8656 2673	Поверка 2031
13.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22646198	электрическая энергия	0 0	Поверка 2031
14.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22641923	электрическая энергия	179 538	Поверка 2031
15.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 №22021829	электрическая энергия	73599	Поверка 2031
16.	Водомер	ВСХН-50 № 064712	Холодная вода и	150420	Поверка 2023
17.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00258974	Тепловая энергия	243,00	Ежегодная поверка

**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.)	31/22
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	0
3	Выдано карточек на продажу	0
4	Выдано справок на продажу	0
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	15
6	Отработана ф-Б(шт.)	0
7	Заведено ф-А(шт.)	0
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	31/22

**6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.06.2021 по 31.05.2022.**

№ п/п	Наименование мероприятий	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	<b>Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:</b>	<b>265 763,40</b>	<b>265 763,40</b>	<b>0,00</b>
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	15 186,48	15 186,48	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	15 186,48	15 186,48	0,00
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	30 372,96	30 372,96	0,00
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	15 186,48	15 186,48	0,00
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	15 186,48	15 186,48	0,00
1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	15 186,48	15 186,48	0,00
1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. Защиты	15 186,48	15 186,48	0,00
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. Услуги	15 186,48	15 186,48	0,00



1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	53 152,68	53 152,68	0,00
1.10.	Обслуживание и содержание официального сайта УО и программного обеспечения	53 152,68	53 152,68	0,00
1.11.	Расходы на оплату комиссии банку	22 779,72	22 779,72	0,00
2.	<b>Юридическое сопровождение, претензионная работа, ведение ГИС ЖКХ</b>	182 237,76	182 237,76	0,00
3.	<b>Услуги по проведению расчетов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату ЖКУ, перерасчетов и ведению лицевых счетов</b>	182 237,76	182 237,76	0,00
4.	<b>Содержание общего имущества дома, в том числе:</b>	1 527 759,89	1 892 109,39	-364 349,50
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов), обработка от клещей прилегающей территории	74 413,75	50 000,00	24 413,75
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка, подвальных помещений, помещений технического этажа, кровли, удаление с фасадов рекламных объявлений, граффити (дворник, разнорабочий, озеленитель)	349 289,04	486 379,31	-137 090,27
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	378 143,35	334 116,00	44 027,35
4.4.	Содержание общего имущества, в том числе уборка и содержание МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования), заработная плата мастера участка, паспортиста и оплата налогов	349 289,04	523 186,34	-173 897,30
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	33 410,26	33 410,26	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в том числе: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.	83 525,64	83 525,64	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	98 712,12	98 712,12	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	22 779,72	22 779,72	0,00
4.9.	Техническое обслуживание системы охранно-пожарной сигнализации.	138 196,97	260 000,00	-121 803,03
5.	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, общедомовых инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств с заменой вышедших из строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД и элементов благоустройства территории</b>	782 103,72	758 631,83	23 471,89
5.1.	Сантехнические работы, включая сварочные работы, стоимость материалов и заработная плата сантехника		263 485,72	-263 485,72
5.2.	Высотные работы по восстановлению швов и гидроизоляции балконных плит		117 498,00	-117 498,00
5.3.	Реорганизация рамки циркуляции ГВС с установкой задвижек, обратных клапанов, техническим обслуживанием работающих насосов и заменой вышедшего из строя насоса циркуляции ГВС		94 550,00	-94 550,00



5.4.	Электромонтажные работы по замене и установке лампочек светильников, в т.ч. стоимость материалов и заработная плата электрика		77 663,10	-77 663,10
5.5.	Аварийные и плановые профилактические работы по гидropневматической прочисткевыпусков СКСВ		38 870,00	-38 870,00
5.6.	Замена лежаков системы ХВС и ГВС на техническом этаже первого подъезда		34 780,00	-34 780,00
5.7.	Техническое обслуживание насосов системы холодного водоснабжения		25 205,00	-25 205,00
5.8.	Регулировка, зачистка и покраска входных дверей трех подъездов		17 500,00	-17 500,00
5.9.	Проведены новогодний конкурс и праздничное мероприятие с вручением сладких подарков		16 605,00	-16 605,00
5.10.	Восстановление работы автоматики системы отопления и ГВС (техническое обслуживание и ремонт электронных регуляторов температуры системы отопления и ГВС)		12 500,00	-12 500,00
5.11.	Уборка снега		9 500,00	-9 500,00
5.12.	Проект организации дорожного движения на земельном участке МКД, в т.ч. оплата за краску для разметки движения и дорожные знаки		23 290,00	-23 290,00
5.13.	Приобретение и монтаж почтовых ящиков		3 840,00	-3 840,00
5.14.	Покос сорной растительности		23 345,00	-23 345,00
	<b>ИТОГО по 2021-2022 годам:</b>	<b>2 940 102,53</b>	<b>3 280 980,14</b>	<b>-340 877,61</b>

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Электроснабжение СОИ ОДН	295 943,82	293 735,18	295 943,82
6.2.	Водоотведение СОИ ОДН	41 563,18	41 520,02	41 563,18
6.3.	Теплоноситель СОИ ОДН	37 855,07	37 573,58	37 855,07
6.4.	Холодное водоснабжение СОИ ОДН	37 855,59	37 584,69	37 855,59
6.5.	Тепловая энергия СОИ ОДН	104 894,28	104 737,69	104 894,28
	<b>Итого коммунальных услуг:</b>	<b>518 111,94</b>	<b>515 151,16</b>	<b>518 111,94</b>

Основные показатели		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (Замена СКСВ)	Коммунальные услуги СОИ ОДН (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало периода	652 905,48	14 716,63	105 264,42
2.	Начислено	3 136 689,08	0,00	518 111,94
3.	Оплачено	3 193 987,13	9 272,61	515 151,16
4.	Задолженность на конец отчетного периода	595 607,43	5 494,88	108 225,20
Денежные средства, полученные за использование общего имущества				
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за период 01.06.2020-31.05.2022 г.г.		<b>82 552,00</b>		
<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за период 01.06.2020-31.05.2022г.г:		<b>89 040,00</b>		
5.	1.	Реклама в лифтах	45 900,00	
	2.	Билайн	6 000,00	
	3.	Дом.ру	0,00	
	4.	Ростелеком	6 000,00	
	5.	ИП Терпугов А.В.	2 400,00	
	6.	ИП Казачек Э.В.	1 740,00	
	7.	И.П. Пономарева	0,00	
	8.	Аренда нежилых помещений	27000,00	

<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		<b>29 976,00</b>		
1.	Приобретение дорожных знаков	13 172,00		
2.	Приобретение дорожной краски	7 900,00		
3.	Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10%	8 904,00		
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 31.05.2022		<b>141 616,00</b>		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	<b>3 280 980,14</b>	0,00	<b>518 111,94</b>
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2020 года	-177 650,86	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2021 года	-699 176,50	0,00	0,00
7.3.	Остаток на конец 2022 года	-340 877,61	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» - перевыполнено работ; «+» - невыполнено работ)	-1 217 704,97	0,00	0,00

**Всего задолженность по состоянию на 31.05.2022 г. – 709 327 рублей 51 копеек.**

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации;  
п.7 = п.3 + п. 5 - п.6

**Руководитель управляющей организации**


**ООО «УК Пятый Элемент»**  
(наименование управляющей организации)



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

Дата 25.05.2023 г.

Исполнитель

 (Кушманова О.А.)

тел. (863) 3-100-100

