

**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. Малиновского 72/1
- Год постройки: 1991
- Этажность: 11
- Количество квартир: 80
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 5 457,30 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 4 263,80 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 30 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 1088,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0071401:59
- Количество заявок: 68; из них на устранение аварийных ситуаций: 2
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 5
- 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, а также контроль за выполнением капитального ремонта лифтового оборудования;
- 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;
- Выполнялся выборочный ремонт систем инженерных коммуникаций, в том числе сварочные работы, настройка автоматики и т.д.
- Выполнен выборочный ремонт межпанельных швов
- Выполнены работы по вывозу мусора с мест общего пользования, подвального помещения и кровли.
- Выполнен ремонт отмостки входа в подвальное помещение
- Установлены тротуарные столбики на земельном участке МКД
- Выполнен выборочный ремонт примыканий кровли к парапетам
- Приобретены и доставлены саженцы
- Выполнялись выборочные ремонты системы электроснабжения по заявкам, в том числе замена ламп, автоматов и счетчика
- Выполнялся сезонный покос травы на земельном участке МКД
- Выполнялось обслуживание внутридомового газового оборудования и наружных газовых сетей

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
4.	Обслуживание внутридомового газового оборудования	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 437929 от 14.07.22
5.	Обслуживание и мониторинг наружных газопроводов и сооружений на них	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 450956 от 01.11.22

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	CE 303S17 № 8034018000110	электрическая энергия	37936/60	
2.	Счетчик электрической энергии	M230-ART-01 № 35966036	электрическая энергия	27515	
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00154356	Тепловая энергия	231	

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.)	44/5
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	7
3	Выдано карточек на продажу	6
4	Выдано справок на продажу	4
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	9
6	Отработана ф-Б(шт.)	15
7	Заведено ф-А(шт.)	5
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	52/17

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, проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, 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.	163 664,64	164 301,97	-637,33
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	10 229,04	12 887,11	-2 658,07
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	66 488,76	66 488,76	0,00
4.	Содержание общего имущества дома:	534 467,34	695 305,00	-160 837,66
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	7 671,78	16 800,00	-9 128,22
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	212 252,58	331 508,00	-119 255,42

4.2.1	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник);	102 290,40	85 920,00	16 370,40
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	109 962,18	245 588,00	-135 625,82
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, техническое освидетельствование лифтового оборудования отслужившего срок службы	112 519,44	137 516,80	-24 997,36
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	92 061,36	85 920,00	6 141,36
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	17 900,82	17 900,82	0,00
4.6.	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.	43 473,42	43 473,42	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	30 687,12	30 687,12	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	17 900,82	17 900,82	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и диагностика внутриквартирного и внутридомового газового оборудования	0,00	13 598,02	-13 598,02
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.	215 321,29	143 176,90	72 144,39
5.1.	Выборочный ремонт систем инженерных коммуникаций, в том числе сварочные работы, настройка автоматики и т.д.		27 795,50	-27 795,50
5.2.	Выборочный ремонт межпанельных швов		21 440,00	-21 440,00
5.3.	Работы по вывозу мусора с мест общего пользования, подвального помещения и кноппи.		17 500,00	-17 500,00

5.4.	Ремонт отмостки входа в подвальное помещение		16 000,00	-16 000,00
5.5.	Установка тротуарных столбиков		13 200,00	-13 200,00
5.6.	Выборочный ремонт примыканий кровли к парапетам		37 800,00	-37 800,00
5.7.	Приобретение и доставка саженцев		4 401,40	-4 401,40
5.8.	Выборочные ремонты системы электроснабжения по заявкам, в том числе замена ламп, автоматов и счетчика		3 977,00	-3 977,00
5.9.	Покос травы на земельном участке МКД		1 063,00	-1 063,00
Итого		990 171,07	1 082 159,74	-91 988,67

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	19 630,29	18 308,57	19 630,29
7.2.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	7 294,32	6 800,13	7 294,32
7.3.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	6 784,03	6 306,84	10 635,00
7.4.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	110 313,53	102 488,91	110 313,53
Итого коммунальных услуг:		144 022,17	133 904,45	147 873,14

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Доп. услуга (ремонт системы ГВС и отопления)	249 120,00	235 299,23
Итого коммунальных услуг:		249 120,00	235 299,23


		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	265 637,77	9 661,55	39 508,11
2.	Начислено	990 171,07	249 120,00	144 022,17
3.	Оплачено	919 507,01	235 299,23	133 904,45
4.	Задолженность на конец отчетного года	336 301,83	23 482,32	49 625,83
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		130 328,00	
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		36 240,00	
			Оплачено	Начислено
	Ростелеком		6 000,00	6 000,00
	МТС		3 840,00	3 840,00
	Дом.ру		9 600,00	9 600,00
	Билайн		6 000,00	6 000,00
	Росмедиа		7 200,00	7 200,00
	Элит ТВ		3 600,00	3 600,00
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		156 078,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		1 812,00		

	2. Работы по ремонту системы ГВС и отопления МКД	154 266,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	10 490,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 082 159,74	249 120,00	147 873,14
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-241 653,11	0,00	-77,07
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-91 988,67	0,00	-3 850,97
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-333 641,78	0,00	-3 928,04

Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 409 409,97 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)



ООО «С.К. Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

Дата 09 03 20 23 г.
тел. 5-100-100

Исполнитель

 **Кушечкова А.**