

**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. Орбитальная, 48 «А»
- Год постройки: **2005**
- Этажность: **10**
- Количество квартир: **117**
- Количество нежилых помещений: **2**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **9 131,20 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 665,21 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **142,90 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **н/с**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **3 500,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0010303:49**
- Количество заявок: **74**; из них на устранение аварийных ситуаций: **1**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **4**
- 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;
- 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;
- выполнен косметический ремонт 1 подъезда с 1 по 9 этаж
- выполнено асфальтирование тротуарных дорожек на земельном участке МКД (3 шт.)
- выполнен демонтаж старого пандуса, изготовление и монтаж нового, в т.ч. Покраска
- выполнены выборочные ремонты кровли
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций (в т.ч. Сварочные ремонты, настройка автоматики и т.д.)
- выполнена прочистка канализации (50 п.м. и один люк)
- выполнены ремонты продухов (закрытие продуха между 1 и 2 подъездами, перфорация продуха за домом, заделка отверстий в местах прохождения стояков)
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД (замена освещения, розеток, выключателей)
- выполнен сварочный ремонт двери выхода на кровлю
- выполнен завоз песка в песочницу

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.	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ООО «Домофон Плюс»	№ 2618 от 01.10.2017
5.	Мониторинг и обслуживание наружных газопроводов	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 328126 24.11.2021

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 230 ART-03 № 22624575	электрическая энергия	4756/20	Поверка в 2031 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-01 CN № 43607873	электрическая энергия	17780	Поверка в 2030 г.
3.	Счетчик электрической энергии	СЕ 303 R33 543 № 009217074001875	электрическая энергия	33862/40	Поверка в 2023 г.
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00012427	Тепловая энергия и теплоноситель	6539	Поверка отдельных элементов

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.	4
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	9
6	Отработана ф-Б(шт.)	14
7	Заведено ф-А(шт.)	14
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	19/13

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, съём 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.	123 564,64	140 391,95	-16 827,32
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, выгрузка и ведение ГИС ЖКХ, проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за КР	78 338,36	85 489,67	-7 151,31
3.	Содержание общедомового имущества	360 194,95	376 616,00	-16 421,05
3.1.	Уборка прилегающей территории (в т.ч. з/п дворника, озеленителя), 1 МРОТ	205 941,06	209 072,00	-3 130,94
3.2.	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/п уборщика подъездов) 0,75 МРОТ	154 253,89	167 544,00	-13 290,11
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	555 637,06	705 491,69	-149 854,64

4.1.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.) налоги, страховые взносы	280 241,36	362 296,00	-82 054,64
4.2.	Затраты на покупку материалов и оплату специализированных работ при аварийных ситуациях и текущих работ	109 027,62	109 027,62	0,00
4.3.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	72 685,08	72 685,08	0,00
4.4.	Обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций	54 110,00	54 110,00	0,00
4.5.	Обслуживание УУТЭ	39 572,99	39 572,99	0,00
4.6.	Вознаграждение председателя дома	0,00	67 800,00	-67 800,00
5.	Особые и специализированные и прочие работы	311 738,23	246 101,63	65 636,60
5.1.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в т.ч. техническое обслуживание лифтов, обучение ответственного персонала, страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтов	197 057,33	126 000,00	71 057,33
5.2.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	52 494,78	52 494,78	0,00
5.3.	Дезинсекция и дератизация МОП	8 076,12	6 000,00	2 076,12
5.4.	ТО вентиляционных каналов	12 114,18	3 240,00	8 874,18
5.5.	Комиссия банка	13 729,40	20 911,55	-7 182,15
5.6.	Ремонт домофона по заявкам собственников	20 190,30	20 190,30	0,00
5.7.	Обслуживание газового хозяйства	8 076,12	17 265,00	-9 188,88
6.	Общестроительные работы	323 044,80	410 416,17	-87 371,37
6.6.	Косметический ремонт 1 подъезда с 1 по 9 этаж		244 209,67	-244 209,67
6.9.	Асфальтирование тротуарных дорожек на земельном участке МКД (3 шт.)		57 500,00	-57 500,00
6.1.	Демонтаж старого пандуса, изготовление и монтаж нового, в т.ч. Покраска		35 314,00	-35 314,00
6.3.	Выборочные ремонты кровли		28 000,00	-28 000,00
6.7.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций (в т.ч. Сварочные ремонты, настройка автоматики и т.д.)		15 927,50	-15 927,50
6.8.	Прочистка канализации (50 п.м. и один люк)		12 075,00	-12 075,00
6.2.	Ремонты продухов (закрытие продуха между 1 и 2 подъездами, перфорация продуха за домом, заделка отверстий в местах прохождения стояков)		5 000,00	-5 000,00
6.10.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД (замена освещения, розеток, выключателей)		4 840,00	-4 840,00
6.4.	Сварочный ремонт двери выхода на кровлю		4 750,00	-4 750,00
6.5.	Завоз песка в песочницу		2 800,00	-2 800,00
Итого		1 752 518,04	1 964 507,12	-211 989,08

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение (ОДН)	15 104,99	15 553,88	15 104,99
7.2.	Тепловая энергия (ОДН)	30 516,77	31 486,86	208 573,87
7.3.	Теплоноситель (ОДН)	10 842,93	11 066,67	69 183,95
7.4.	ХВС (ОДН)	10 805,90	11 119,21	10 805,90
7.5.	Электроэнергия (ОДН)	205 005,74	204 815,53	148 687,41
Итого коммунальных услуг:		272 276,33	274 042,15	452 356,12

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	418 449,67	0,00	61 917,70
2.	Начислено	1 752 518,04	0,00	272 276,33
3.	Оплачено	1 817 112,84	0,00	274 042,15
4.	Задолженность на конец отчетного года	353 854,87	0,00	60 151,88
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		-2 060,00		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		38 640,00		
		Оплачено		
АО "ЭР-Телеком Сервис"		9 600,00		
ПАО "МТС"		5 040,00		
ПАО "Вымпелком"		6 000,00		
ПАО "Вымпелком" (прокладка кабеля)		12 000,00		
ТТК Спарк/связь		6 000,00		
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		3 864,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		3 864,00		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		32 716,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 964 507,12	0,00	452 356,12
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	25 949,63	0,00	-22 459,94
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-211 989,08	0,00	-180 079,79
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-186 039,45	0,00	-202 539,73

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 414 006,75 руб.

Всего задолженность за КР по состоянию на 31.12.2022 - 617 068,53 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



ООО «МК Шитый Элемент»
(наименование управляющей организации)


_____ (подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

_____ 2023 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель  _____ 