

**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: **пер. Газетный, 83-85**
- Год постройки: **1996**
- Этажность: **8**
- Количество квартир: **18**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **3 027,20 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **2 377,90 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **238,70 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **10 %**
- Земельный участок не отмежеван
- Количество заявок: **45**; 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;
- 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 регулярный ремонт системы электроснабжения здания, в т.ч. Замена проводки, прожекторов, розеток, установка электрического таймера и т.д.
- выполнена прочистка канализации (5 стояков и 2 лежачка)
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций (сантехника) в т.ч. сварочные ремонты, монтаж хомутов и т.д.
- выполнена замена циркуляционного насоса
- выполнен ремонт 3-х окон (замена рассохшего стекла на поликарбонат)
- выполнен ремонт ворот въезда в парковочное помещение

**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 «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 230 AR-3R №26944342	электрическая энергия	4061/40	Поверка 2025
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART02-CN №44214959	электрическая энергия	3839	Поверка 2025
3.	Счетчик тепловой энергии	ТВ7 №20113971	Тепловая энергия	244,91	Ежегодная поверка

**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.)	2/2
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	1
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	1
6	Отработана ф-Б(шт.)	1
7	Заведено ф-А(шт.)	1



**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.	48 917,70	58 172,40	-9 254,70
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	31 730,40	31 730,40	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	6 610,50	10 754,88	-4 144,38
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	26 442,00	26 442,00	0,00
5.	Содержание общего имущества дома:	337 135,50	542 939,93	-205 804,43
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	6 610,50	6 610,50	0,00
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	133 532,10	316 146,55	-182 614,45
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник);	55 528,20	82 684,48	-27 156,28

5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	<b>78 003,90</b>	233 462,07	<b>-155 458,17</b>
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.	<b>74 037,60</b>	74 037,60	<b>0,00</b>
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	<b>59 494,50</b>	82 684,48	<b>-23 189,98</b>
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	<b>9 254,70</b>	9 254,70	<b>0,00</b>
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.	<b>27 764,10</b>	27 764,10	<b>0,00</b>
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	<b>17 187,30</b>	17 187,30	<b>0,00</b>
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	<b>9 254,70</b>	9 254,70	<b>0,00</b>
<b>6</b>	<b>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.</b>	<b>61 081,02</b>	<b>60 581,55</b>	<b>499,47</b>
6.1.	Регулярный ремонт системы электроснабжения здания, в т.ч. Замена проводки, прожекторов, розеток, установка электрического таймера и т.д.		25 518,79	<b>-25 518,79</b>
6.2.	Прочистка канализации (5 стояков и 2 лежака)		12 650,00	<b>-12 650,00</b>
6.3.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций (сантехника) в т.ч. сварочные ремонты, монтаж хомутов и т.д.		9 710,76	<b>-9 710,76</b>
6.4.	Замена циркуляционного насоса		6 677,00	<b>-6 677,00</b>
6.5.	Ремонт 3-х окон (замена рассохшего стекла на поликарбонат)		3 150,00	<b>-3 150,00</b>
6.6.	Ремонт ворот въезда в парковочное помещение		2 875,00	<b>-2 875,00</b>



<b>Итого</b>	<b>511 917,12</b>	<b>730 621,16</b>	<b>-218 704,04</b>
--------------	-------------------	-------------------	--------------------

7.	<b>Коммунальные услуги:</b>	<b>Начислено собственникам</b>	<b>Оплачено собственниками</b>	<b>Оплачено в ресурсную организацию</b>
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	3 881,21	3 862,73	3 881,21
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	7 843,84	7 835,36	7 843,84
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	2 760,14	2 747,65	2 760,14
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	2 776,77	2 764,42	2 776,77
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	95 105,43	94 654,70	95 105,43
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>112 367,39</b>	<b>111 864,86</b>	<b>112 367,39</b>

8.	<b>Дополнительные услуги</b>	<b>Начислено собственникам</b>	<b>Оплачено собственниками</b>
8.1.	Консьерж	449 514,00	450 539,04
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>449 514,00</b>	<b>450 539,04</b>

		<b>Содержание общего имущества (руб.)</b>	<b>Целевые взносы (руб.)</b>	<b>Коммунальные услуги (руб.)</b>
1.	Задолженность (остаток) на начало года	32 203,88	29 369,60	6 828,98
2.	Начислено	511 917,12	449 514,00	112 367,39
3.	Оплачено	513 084,22	450 539,04	111 864,86
4.	Задолженность на конец отчетного года	31 036,78	28 344,56	7 331,51
<b>Денежные средства полученные за использование общего имущества</b>				
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		<b>4 750,00</b>		
<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		<b>6 000,00</b>		
		Оплачено	Начислено	
5.	Ростелеком	6 000,00	6 000,00	
<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		<b>300,00</b>		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		<b>300,00</b>		
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		<b>10 450,00</b>		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	730 621,16	449 514,00	112 367,39
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-346 025,24	0,00	-13 818,23
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-218 704,04	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-564 729,28	0,00	-13 818,23

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – **66 712,85 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 «УК Пятый Элемент»  
(наименование управляющей организации)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Мацев А.А.  
(фамилия, имя, отчество)



\_\_\_\_\_. 20 \_\_\_\_ г.

Исполнитель



(Кущенко А.А.)