

**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: **пр. Космонавтов, 5 «Г»**
- Год постройки: **2006**
- Этажность: **14**
- Количество квартир: **65**
- Количество нежилых помещений: **8**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **8 117,20 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **5 427,50 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **572,20 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **13 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **4 017,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0010502:345**
- Количество заявок: **55**; 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;
- выполнен ремонт кровли МКД, в т.ч. материал, пропан (297 кв.м. кровельного покрытия, 79 м.п. примыканий кровли к парапетам)
- выполнен сварочный ремонт в тепловой рамке МКД
- выполнено устройство и монтаж решетки выхода на тех. Этаж, в т.ч. покраска и грунтовка
- выполнена уборка мусора на кровле МКД (20 строительных мешков), в т.ч. вывоз мусора
- выполнена замена 2-окон (0,7х0,7 м.) на техническом этаже МКД
- выполнена настройка контрольно-измерительных приборов инженерных коммуникаций в индивидуальном тепловом пункте
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. замена ламп, проводки
- выполнены сварочные работы системы холодного водоснабжения на техническом этаже после срыва крана
- выполнены кадастровые работы по отмежеванию земельного участка МКД
- выполнялся покос травы на земельном участке МКД

**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 организаций	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.	Техническое обслуживание систем пожарной автоматики	ИП Павлов Василий Николаевич	44-20 от 01.10.2020

**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 АМ-03 № 34761542	электрическая энергия	17237/20	Поверка в 2024 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 № 34761541	электрическая энергия	13442/30	Поверка в 2024 г.
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АР-03С № 15576779	электрическая энергия	6354/10	Поверка в 2024 г.
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 36051	Тепловая энергия	306	Поверка в 2025 г.

**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 организаций	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.)	4/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	1



4	Выдано справок на продажу	1
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	7
6	Отработана ф-Б(шт.)	3
7	Заведено ф-А(шт.)	5
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	7/5

**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.	100 779,84	116 849,47	-16 069,63
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	17 996,40	93 778,93	-75 782,53
3.	<b>Содержание общедомового имущества дома:</b>	<b>223 155,36</b>	<b>235 096,30</b>	<b>-11 940,94</b>
3.1.	Уборка МОП, коридоров и лестничных маршей (в т.ч. з/пл. уборщика подъездов). см. приложение № 1	111 577,68	117 548,15	-5 970,47
3.2.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, уборка снега, обработка дорожек антиобледенительным составом (в т.ч. з/пл. дворника). см. приложение № 1	111 577,68	117 548,15	-5 970,47

4.	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома</b>	642 831,41	799 565,02	-156 733,61
4.1.	Заработная плата сотрудников участка (мастер участка, паспортист), налоги, страховые взносы. см. приложение № 1	118 239,56	118 239,56	0,00
4.2.	<b>Затраты на покупку материалов и оплату специализированных работ (кроме сотрудников участка) по согласованным сметам и актам. Очередность выполнения работ:</b> <b>1. Устранение непредвиденных аварийных ситуаций</b> <b>2. Работы согласно утвержденному плану на год</b>	<b>214 517,09</b>	<b>308 268,50</b>	<b>-93 751,41</b>
4.2.1.	Ремонт кровли МКД, в т.ч. материал, пропан (297 кв.м. кровельного покрытия, 79 м.п. примыканий кровли к парапетам)		236 379,00	
4.2.2.	Сварочный ремонт в тепловой рамке МКД силами подрядной организации		23 184,00	
4.2.3.	Устройство и монтаж решетки выхода на тех. Этаж, в т.ч. покраска и грунтовка		13 928,00	
4.2.4.	Уборка мусора на кровле МКД (20 строительных мешков), в т.ч. вывоз мусора		8 500,00	
4.2.5.	Замена 2-окон (0,7х0,7 м.) на техническом этаже МКД		6 230,00	
4.2.6.	Настройка контрольно-измерительных приборов инженерных коммуникаций в индивидуальном тепловом пункте силами подрядной организации		5 900,00	
4.2.7.	Материалы приобретённые для ремонта системы электроснабжения МКД		5 167,50	
4.2.8.	Сварочные работы системы холодного водоснабжения на техническом этаже после срыва крана силами подрядной организации		3 450,00	
4.2.9.	Выполнение кадастровых работ по отмежеванию земельного участка МКД силами подрядной организации		3 000,00	
4.2.10.	Покос травы на земельном участке МКД		2 530,00	
4.3.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка (в т.ч. оплата РСО тепловой энергии и теплоносителя); гос. поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	61 187,76	48 116,00	13 071,76
4.4.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций, в т.ч. з/п сантехника см. приложение № 1	118 497,76	194 551,72	-76 053,96



4.5.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съём показаний, подача данных силами подрядной организации	33 113,38	33 113,38	0,00
4.6.	Регулярный ремонт системы электроснабжения: замена ламп, проводки и т.д., в т.ч. з/п электрика см. приложение № 1	97 275,86	97 275,86	0,00
<b>5.</b>	<b>Особые и специализированные работы</b>	<b>248 350,32</b>	<b>308 350,32</b>	<b>-60 000,00</b>
5.1.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе:	201 559,68	201 559,68	0,00
5.1.1.	Оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов;	158 368,32	158 368,32	0,00
5.1.2.	Обучение ответственного персонала;	28 794,24	28 794,24	0,00
5.1.3.	Страхование лифтового хозяйства	3 599,28	3 599,28	0,00
5.1.4.	Ежегодная диагностика лифтов;	10 797,84	10 797,84	0,00
5.2.	Техническое обслуживание и ремонт систем охранно-пожарной сигнализации.	0,00	60 000,00	-60 000,00
5.3.	АДС (аварийно-диспетчерская служба): з/п диспетчеров и работников	46 790,64	46 790,64	0,00
<b>Итого</b>		<b>1 233 113,33</b>	<b>1 553 640,05</b>	<b>-320 526,72</b>

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Водоотведение (ОДН)	13 565,80	13 027,38	<b>13 565,80</b>
6.2.	Тепловая энергия (ОДН)	27 406,59	26 525,98	<b>27 406,59</b>
6.3.	Теплоноситель (ОДН)	9 738,48	9 320,96	<b>9 942,01</b>
6.4.	ХВС (ОДН)	9 704,92	9 338,01	<b>9 907,75</b>
6.5.	Электроснабжение (ОДН)	180 896,62	173 857,86	<b>199 947,47</b>
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>241 312,41</b>	<b>232 070,19</b>	<b>260 769,63</b>

7.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
7.1.	Консьерж	351 980,64	340 928,77
7.2.	Домофон	19 500,00	18 630,22
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>371 480,64</b>	<b>359 558,99</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	224 243,08	65 535,39	42 196,51
2.	Начислено	1 233 113,33	371 480,64	241 312,41
3.	Оплачено	1 199 322,55	359 558,99	232 070,19
4.	Задолженность на конец отчетного года	258 033,86	77 457,04	51 438,73
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	<b>Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год</b>	<b>60 534,00</b>		

	<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	<b>31 860,00</b>		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	6 000,00	6 000,00	
	ПАО "МТС"	3 060,00	3 060,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	6 000,00	6 000,00	
	ООО "Русмедиа"	7 200,00	7 200,00	
	<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	<b>3 186,00</b>		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	<b>3 186,00</b>		
	<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	<b>89 208,00</b>		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 553 640,05	371 480,64	260 769,63
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-289 333,11	0,00	-26 453,91
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-231 318,72	0,00	-19 457,22
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-520 651,82	0,00	-45 911,12

#### Приложение № 1

	На руки	НДФЛ 13%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд) *	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев**
Сантехник	10 000,00	1 494,25	3 471,26	14 965,52	194 551,72
Электрик	5 000,00	747,13	1 735,63	7 482,76	97 275,86
Мастер участка	5 000,00	747,13	1 735,63	7 482,76	89 793,10
Дворник	6 042,00	902,83	2 097,34	9 042,17	117 548,15
Уборщик (МОП)	6 042,00	902,83	2 097,34	9 042,17	117 548,15
Паспортист	1 584,00	236,69	549,85	2 370,54	28 446,46

Итого по п. 3.1.	117 548,15
Итого по п. 3.2.	117 548,15
Итого по п. 4.1.	118 239,56
Итого по п. 4.4.	97 275,86
Итого по п. 4.6.	194 551,72

\*налоги рассчитываются из суммы выдающийся на руки и НДФЛ

\*\*на позиции сантехника, электрика, дворника и уборщика прибавляется 13-я зарплата для заменяющего во время отпуска

**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 386 929,63 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; п. 7.2. = п.2. + п.5. - п.6.

**Руководитель управляющей организации**

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

М.П.

Дата 18.03 2013 г.

тел: 3-100-100



\_\_\_\_\_ (подпись)

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

Исполнитель

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_