

**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. Оружейный, 11/1**
- Год постройки: **2011**
- Этажность: **16**
- Количество квартир: **96**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **9 001,50 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 439,90 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **5 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **3 826,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0073003:49**
- Количество заявок: **76**; из них на устранение аварийных ситуаций: **2**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **3**
- 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;
- осуществлялось техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации специализированной организацией
- выполнен ремонт декоративного каменного фасада МКД
- выполнена замена труб горячего водоснабжения на техническом этаже
- выполнен ремонт насосов LEO LVR 5-10 и LEO LVR 3-5
- выполнен ремонт элементов детской площадки (грунтовка, окраска, реконструкция)
- выполнен ремонт насоса XBC WILO SE MVIS 403
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. замена ламп, проводки, выключателей и т.д.
- выполнена замена, сварка участка двухдюймовой трубы ГВС около горячей рамки. Сварка, 8 врезок ГВС
- приобретены новогодние вкусные подарки для детей
- выполнена замена гидромуфт (2 шт.) на трубах отопления в рамке
- выполнена замена обратного клапана (4шт) на ГВС 1 и 2 контура в рамке
- выполнена замена 2-х канализационных люков, расположенных 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 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
4.	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 ART-03 № 23915832	электрическая энергия	6935/40	Поверка 2026
2.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В № 101082928	электрическая энергия	10490/60	Поверка 2026
3.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В № 104209209	электрическая энергия	13100/60	Поверка 2026
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00139612	Тепловая энергия	1908	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.)	5/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	3
3	Выдано карточек на продажу	2

4	Выдано справок на продажу	2
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	7
6	Отработана ф-Б(шт.)	8
7	Заведено ф-А(шт.)	7
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	12/9

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:			
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома			
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества			
1.3.	Составление смет; составление актов			
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций			
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома			
1.6.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	140 643,05	161 422,15	-20 779,10
1.7.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками			
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета			
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)			
1.10.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение			
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	19 319,10	23 756,45	-4 437,35
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	46 365,84	46 365,84	0,00
4.	Содержание общего имущества дома:	1 059 459,44	1 342 611,70	-283 152,25
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	11 591,46	10 136,58	1 454,88
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	421 156,38	704 004,83	-282 848,45
4.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);	177 735,72	269 379,31	-91 643,59

4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист)	266 603,58	434 625,52	-168 021,94
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	193 191,00	189 200,00	3 991,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП, парковки)	177 735,72	179 400,00	-1 664,28
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	19 319,10	19 319,10	0,00
4.6.	Работы, выполняемые подрядными организациями: регулировка (КИП), тепловая энергия и теплоноситель для промывки, гос. Поверка и замена измерительных приборов и т.д.	42 502,02	42 502,02	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	50 229,66	50 229,66	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	27 819,50	27 819,50	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации специализированной организацией	92 731,68	120 000,00	-27 268,32
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.	233 374,73	353 928,40	-120 553,67
5.1.	Ремонт декоративного каменного фасада МКД (Акт приемки оказанных услуг № 1 от 01.12.22)	0,00	133 348,00	-133 348,00
5.2.	Замена труб холодного водоснабжения на техническом этаже (Акт приемки оказанных услуг № 3 от 01.12.22)	0,00	55 653,03	-55 653,03
5.3.	Ремонт насосов LEO LVR 5-10 и LEO LVR 3-5 (Акты дефектации № 5 и № 6 к договору № 28/01/2022 от 28.01.22)	0,00	41 500,00	-41 500,00
5.4.	Ремонт элементов детской площадки (грунтовка, окраска, реконструкция) (Акт приемки оказанных услуг № 2 от 01.12.2022)	0,00	35 103,75	-35 103,75

5.5.	Материалы, приобретенные для планово-предупредительного ремонта систем инженерных коммуникаций (Счета на оплату № М0009738 от 19.10.22, № М0007996 от 08.09.22, № М0007987 от 08.09.22, № М0005531 от 30.06.22, № М0004561 от 02.06.22, № М0002267 от 23.03.22, № М0002900 от 11.04.22)	0,00	24 858,00	-24 858,00
5.6.	Ремонт насоса XBC WILO SE MVIS 403 (Акт дефектации № 3 от 12.04.22 к договору №28/01/22 от 28.01.22 и Акт № 19 от 15.04.22)	0,00	22 000,00	-22 000,00
5.7.	Замена, сварка участка двухдюймовой трубы ГВС около горячей рамки. Сварка, 8 врезок ГВС (счёт на оплату № М0005624 от 05.07.2022)	0,00	10 448,00	-10 448,00
5.8.	Новогодние вкусные подарки для детей (45 шт.), в т.ч. Оплата услуг деда мороза (Товарные чеки от ИП Горунович А.Ю. № 119 от 15.11.22, № 119 от 16.12.22, ИП Авдоян М.Т. № 5193)	0,00	10 803,45	-10 803,45
5.9.	Замена гидромфт (2 шт.) на трубах отопления в рамке (счёт на оплату №М0012044 от 21.12.2022)	0,00	6 408,00	-6 408,00
5.10.	Замена обратного клапана (4шт) на ГВС 1 и 2 контура в рамке (счёт на оплату №М0007903 от 07.09.2022)	0,00	5 384,90	-5 384,90
5.11.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. замена ламп, проводки, выключателей и т.д.	0,00	5 248,33	-5 248,33
5.12.	Замена канализационных люков, расположенных на земельном участке МКД, взамен украденных	0,00	3 172,94	-3 172,94
Итого		1 499 162,16	1 928 084,54	-428 922,38

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	19 579,82	19 329,84	19 579,82
7.2.	Холодная вода (бойлер) на СОИ (ОДН)	13 855,05	13 650,58	44 237,21
7.3.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	14 007,51	13 837,35	44 723,99
7.4.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	141 713,53	141 396,98	141 713,53
Итого коммунальных услуг:		189 155,91	188 214,75	250 254,55

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено за услуги
8.1.	Вознаграждение председателю	163 000,00	135 153,70	135 153,70
8.2.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	28 800,00	28 420,99	28 800,00
8.3.	Доп. услуга "Домофон"	28 800,00	28 595,53	28 800,00
8.4.	Консьерж	500 750,76	499 585,64	539 896,55
Итого коммунальных услуг:		721 350,76	691 755,86	732 650,25

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	182 822,67	68 799,21	24 398,69
2.	Начислено	1 499 162,16	721 350,76	189 155,91
3.	Оплачено	1 495 674,57	691 755,86	188 214,75
4.	Задолженность на конец отчетного года	186 310,26	98 394,11	25 339,85
Денежные средства, полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	35 720,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	58 478,00		
		Оплачено	Начислено	
	ООО "Русмедиа"	5 400,00	5 400,00	
	ИП Малов И.И.	2 978,00	2 978,00	
	ПАО "Ростелеком"	6 000,00	6 000,00	
	АО "ЭР-Телеком Холдинг"	9 600,00	9 600,00	
	ООО "ТВК"	6 000,00	6 000,00	
	ИП Пономарева Т.Н.	28 500,00	28 500,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	39 723,90		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	2 923,90		
	2. Компенсация з/п консьержей с 05.2022	36 800,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	54 474,10		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 928 084,54	721 350,76	250 254,55
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-326 067,25	0,00	-16 020,62
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-428 922,38	0,00	-61 098,64
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-754 989,63	0,00	-77 119,26

№ в отчете	Должность в УК	На руки	НДФЛ 13%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд) *	УСН 15%	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев
п. 4.2.1	Дворник, озеленитель	15 000,00	2 241,38	5 206,90		22 448,28	269 379,31
п. 4.2.2	Сантехник	7 000,00	1 045,98	2 429,89		10 475,86	125 710,34
	Электрик	3 500,00	522,99	1 214,94		5 237,93	62 855,17
	Мастер участка	15 000,00			2 250,00	17 250,00	207 000,00
	Паспортист	2 175,00	325,00	755,00		3 255,00	39 060,00
п. 4.4	Уборщик (МОП)	12 000,00			1 800,00	13 800,00	179 400,00

Должность в УК	На руки	НДФЛ 13%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд) *	УСН 15%	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев
Консьерж (оф.)	8 500,00	1 270,11	2 950,57		12 720,69	152 648,28
Консьерж (неоф.)	8 500,00			1 275,00	9 775,00	117 300,00
Итого 2 консьержа (оф.) + 2 консьержа (неоф.)						539 896,55

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 310 044,22 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 «ПК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 20 23 г.

Исполнитель  (Кученко Т.А.)