

**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. Добровольского, 20/1
- Год постройки: 1979
- Этажность: 9
- Количество квартир: 171
- Количество нежилых помещений: 1
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 4 341,20 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 4 171,60 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 102,80 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 46,40 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 2 449,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0010312:4
- Количество заявок: 112; из них на устранение аварийных ситуаций: 11
- 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;
- 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 косметический ремонт напольного плиточного покрытия на первых с 4 по 9 этажи
- выполнены высотные работы, в т.ч. Спил ветхих деревьев во дворе, герметизация оконной перемычки на лестничном марше между 3 и 4 этажами, заделка вентиляционных отверстий 10 шт., восстановление балконной плиты
- выполнена прочистка и ремонт системы канализации МКД
- выполнялись регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций 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 «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019

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	ЦЭ6803В № 007471016004742	электрическая энергия	83187	Поверка в 2024 году
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-02 № 0003541	электрическая энергия	59545/60	Поверка в 2024 году
3.	Счетчик электрической энергии	СО-505 № 066772	электрическая энергия	66403	Поверка в 2024 году
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ9 №00016222	Тепловая энергия	743	Поверка в 2027 году

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.)	7/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	3
3	Выдано карточек на продажу	1
4	Выдано справок на продажу	1

5	Выдано ф-А на обмен паспорта	4
6	Отработана ф-Б(шт.)	3
7	Заведено ф-А(шт.)	6
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	10/7

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, из них затраты на:	166 681,32	166 681,32	0,00
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	10 257,31	10 257,31	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 128,66	5 128,66	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов;	5 128,66	5 128,66	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	33 336,26	33 336,26	0,00
1.5.	Съем показаний с индивид. приборов учета потребления ресурсов;	10 257,31	10 257,31	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома.	10 257,31	10 257,31	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	7 692,98	7 692,98	0,00
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	23 078,95	23 078,95	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	10 257,31	10 257,31	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	25 643,28	25 643,28	0,00
1.11.	Содержание диспетчерской службы;	7 692,98	7 692,98	0,00
1.12.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	17 950,30	17 950,30	0,00
2.	Юридическое сопровождение МКД, в том числе взыскание задолженности, оплата справок, выписок, ответы и др.	41 029,25	41 029,25	0,00
3.	Содержание общедомового имущества дома:	811 866,24	874 841,71	-62 975,47
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала и мест общего пользования	7 692,98	6 240,00	1 452,98
3.2.	Содержание прилегающей придомовой территории:	117 959,09	136 458,62	-18 499,53
3.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);	107 701,78	126 458,62	-18 756,84

3.2.2.	Техническое обслуживание вентиляционных каналов	10 257,31	10 000,00	257,31
3.3.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка), налоги, страховые взносы.	202 581,91	272 372,41	-69 790,50
3.4.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе:	130 780,73	130 780,73	0,00
3.4.1.	Оплата подрядной организации за ТО и содержание лифтов;	112 830,43	112 830,43	0,00
3.4.2.	Обучение ответственного персонала;	5 128,66	5 128,66	0,00
3.4.3.	Страхование лифтового хозяйства;	5 128,66	5 128,66	0,00
3.4.4.	Ежегодная диагностика лифтов;	7 692,98	7 692,98	0,00
3.5.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	179 502,96	155 641,38	23 861,58
3.6.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спецсредств.	7 692,98	7 692,98	0,00
3.7.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	34 874,86	34 874,86	0,00
3.8.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	43 080,71	43 080,71	0,00
3.9.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	34 874,86	34 874,86	0,00
3.10.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	27 181,88	27 181,88	0,00
3.11.	ТО внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, в том числе периодическое диагностирование газового оборудования	25 643,28	25 643,28	0,00
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	108 727,51	541 241,59	-432 514,08
4.1.	Косметический ремонт напольного плиточного покрытия на первых с 4 по 9 этажи		501 982,89	-501 982,89
4.2.	Высотные работы, в т.ч. Спил ветхих деревьев во дворе, герметизация оконной перемычки на лестничном марше между 3 и 4 этажами, заделка вентиляционных отверстий 10 шт., восстановление балконной плиты		24 380,00	-24 380,00
4.3.	Прочистка и ремонт системы канализации МКД		9 066,60	-9 066,60
4.4.	Регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД		5 812,10	-5 812,10
Итого		1 128 304,32	1 623 793,87	-495 489,55

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	16 966,19	17 054,84	16 966,19

7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	35 467,61	35 604,94	35 467,61
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	12 179,64	12 134,16	12 688,30
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	12 264,53	12 291,38	12 776,74
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	214 788,51	215 028,22	214 788,51
Итого коммунальных услуг:		291 666,48	292 113,54	292 687,35

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	64 680,00	65 849,19
8.2.	Доп. услуга "Домофон"	48 000,00	49 422,71
Итого коммунальных услуг:		112 680,00	115 271,90

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	238 038,12	22 237,98	58 225,39
2.	Начислено	1 128 304,32	112 680,00	291 666,48
3.	Оплачено	1 141 233,09	115 271,90	292 113,54
4.	Задолженность на конец отчетного года	225 109,35	19 646,08	57 778,33
Денежные средства, полученные за использование общего имущества				
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	0,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	39 408,00		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	6 000,00	6 000,00	
	ПАО "МТС"	8 208,00	8 208,00	
	ООО "Русмедиа"	3 600,00	3 600,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	6 000,00	6 000,00	
	ТТК Спарк/Связь	6 000,00	6 000,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	3 940,80		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	3 940,80		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	35 467,20		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 623 793,87	112 680,00	292 687,35
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-748 244,42	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-460 022,35	0,00	-1 020,87
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-1 208 266,78	0,00	-1 020,87

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – **302 533,76 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.5; п.8 = п.7.1 + п.7.2

Руководитель управляющей организации



ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

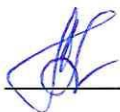
М.П.

Дата _____ 2023 г.



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель  _____ (Курашова И.В.)