

**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: **бул. Платова, 8**
- Год постройки: **2014**
- Этажность: **7**
- Количество квартир: **110**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **6 030,00 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **4 139,00 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **1 313,80 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **0 %**
- земельный участок не отмежеван;
- Количество заявок: **76**; из них на устранение аварийных ситуаций: **1**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **6**
- 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;
- выполнены герметизация и восстановление фасада
- выполнена замена профлиста на мягкую кровлю на козырьках подвалов
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена проводки, освещения, датчиков движения и т.д.
- выполнялся покос травы на земельном участке МКД
- выполнена зачистка фасада от крошащегося кирпича
- приобретены и установлены трансформаторы тока
- выполнен выборочный ремонт канализации 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 «Служба заказчика по строительству и благоустройству Родионово-Несветайского района»	№5 от 01.01.2021
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 тепловой энергии	ТВ-7 № 17055752	Тепловая энергия	2209	Поверка 2026

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. 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, в т.ч.: организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации, планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома, составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра, мониторинг показаний индивидуальных приборов учета, мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома, мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома, организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты, анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги, эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.), обслуживание и содержание программного обеспечения всех направлений деятельности и официального сайта УО, услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевых счетов	151 516,68	151 516,68	0,00
2	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	12 419,40	23 011,75	-10 592,35
3	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	49 677,60	49 677,60	0,00
4	Содержание общего имущества дома:	683 067,00	967 481,63	-284 414,63
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	12 419,40	6 240,00	6 179,40
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель); обслуживание инженерных систем в поддержание их в	275 710,68	558 479,31	-282 768,63

	исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, управляющий и др.) см. приложение № 1			
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной лицензированной организации за обслуживание и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтового оборудования.	163 936,08	163 936,08	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования) см. приложение № 1	111 774,60	119 600,00	-7 825,40
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	17 387,16	17 387,16	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в том числе: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.	52 161,48	52 161,48	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	32 290,44	32 290,44	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	17 387,16	17 387,16	0,00
5	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома.	119 226,24	248 963,31	-129 737,07
5.1.	Герметизация и восстановление фасада		119 718,52	-119 718,52
5.2.	Замена профлиста на мягкую кровлю на козырьках подвалов		65 494,29	-65 494,29
5.3.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена проводки, освещения, датчиков движения и т.д.		32 191,50	-32 191,50
5.4.	Покос травы на земельном участке МКД		11 169,00	-11 169,00
5.5.	Зачистка фасада от крошащегося кирпича		9 540,00	-9 540,00
5.6.	Приобретение и установка трансформаторов тока		9 125,00	-9 125,00
5.7.	Выборочный ремонт канализации МКД		1 725,00	-1 725,00
	Итого	1 015 906,92	1 440 650,97	-424 744,05

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Водоотведение (ОДН)	8 754,98	8 797,41	8 754,98
6.2.	Тепловая энергия ГВС	346 700,74	327 441,18	346 700,74
6.3.	Тепловая энергия (ОДН)	17 688,66	17 761,45	17 688,66
6.4.	Теплоноситель (ОДН)	7 781,91	7 646,19	13 687,88

6.5.	ХВС (ОДН)	6 262,91	6 281,93	11 245,64
6.6.	Центральное отопление	777 460,08	760 811,82	777 460,08
6.7.	Электроэнергия (ОДН)	115 617,17	116 423,85	115 617,17
Итого коммунальных услуг:		1 280 266,45	1 245 163,83	1 291 155,16

7.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
7.1.	Домофон	38 965,00	37 989,72
Итого коммунальных услуг:		38 965,00	37 989,72

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	434 309,67	15 394,93	383 362,04
2.	Начислено	1 280 266,45	38 965,00	1 280 266,45
3.	Оплачено	1 018 021,40	37 989,72	1 245 163,83
4.	Задолженность на конец отчетного года	696 554,72	16 370,21	418 464,66
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	27 720,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	47 200,00		
		Оплачено	Начислено	
	ИП Пономарева Т. Н.	22 000,00	22 000,00	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00	
	ИП Малов И. И.	15 600,00	15 600,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	2 360,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	2 360,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	72 560,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 440 650,97	38 965,00	1 291 155,16
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-596 817,45	0,00	-20 091,03
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-424 744,05	0,00	-10 888,71
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-1 021 561,50	0,00	-30 979,74

Приложение № 1

	На руки	НДФЛ 13%	Налоги 30,2 %	УСН 15%	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев
Сантехник	7 000,00	1 045,98	2 429,89		10 475,86	136 186,21
Электрик	3 500,00	522,99	1 214,94		5 237,93	68 093,10
Мастер участка	10 000,00			1 500,00	11 500,00	138 000,00
Дворник	8 000,00			1 200,00	9 200,00	119 600,00
Уборщик (МОП)	8 000,00			1 200,00	9 200,00	119 600,00
Управляющий	7 000,00			1 050,00	8 050,00	96 600,00
					Итого по п. 4.2.	558 479,31
					Итого по п. 4.4.	119 600,00

Руководитель управляющей организации



ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

М.П.

Дата 23.03 2023 г.
тел: 3-100-100

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель

(Кузнецов А.А.)