

**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. Соборный, 61**
- Год постройки: **1942**
- Этажность: **6**
- Количество квартир: **104**
- Количество нежилых помещений: **5**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **10 601,90 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 747,10 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **271,10 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **10 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **4 906,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0081904:14**
- Количество заявок: **112**; из них на устранение аварийных ситуаций: **8**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **11**
- 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;
- 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 работы по выборочной герметизации кровли и фасада здания по заявкам
- выполнен спил аварийного дерева на земельном участке МКД, в т.ч. Вывоз и утилизация
- выполнялись регулярные работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты в индивидуальном тепловом пункте, замена задвижек, сварочные ремонты ввода ХВС и т.д.
- выполнена замена электрических счётчиков (59 шт.)
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена прожекторов, освещения в МОП, датчиков движения и т.д.

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 вентиляционных каналов	ООО «Служба заказчика по строительству и благоустройству Родионово-Несветайского района»	№5 от 01.01.2021
2.	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	СЕ 307 № 011789161941252	электрическая энергия	4644/40	Поверка 2029
2.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00033109	Тепловая энергия	708	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.)	12/8
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	6
3	Выдано карточек на продажу	5
4	Выдано справок на продажу	5
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	2
6	Отработана ф-Б(шт.)	17
7	Заведено ф-А(шт.)	13
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	29/21

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.	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:	206 324,20	241 217,35	-34 893,15
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	12 632,09	13 773,39	-1 141,30
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	12 632,09	13 773,39	-1 141,30
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	12 632,09	13 773,39	-1 141,30
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	12 632,09	13 773,39	-1 141,30
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	12 632,09	13 773,39	-1 141,30
1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	12 632,09	13 773,39	-1 141,30
1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	8 421,40	9 182,26	-760,86
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	12 632,09	13 773,39	-1 141,30
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	12 632,09	13 773,39	-1 141,30
1.10.	Обслуживание и содержание программного обеспечения всех направлений деятельности и официального сайта УО	12 632,09	13 773,39	-1 141,30
1.11.	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевых счетов	84 213,96	108 074,58	-23 860,62
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	21 053,49	11 751,02	9 302,47
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	54 739,07	67 371,17	-12 632,09
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	619 814,75	793 142,77	-173 328,03
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	12 632,09	10 000,00	2 632,09

4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник); обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.) (см. приложение № 1)	274 537,51	452 582,76	-178 045,25
4.3.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования) (см. приложение № 1)	151 585,13	149 500,00	2 085,13
4.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	29 474,89	29 474,89	0,00
4.5.	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.	71 581,87	71 581,87	0,00
4.6.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	50 528,38	50 528,38	0,00
4.7.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	29 474,89	29 474,89	0,00
5.	Текущий ремонт конструктивных элементов, общедомовых инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств с заменой вышедших из строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД; удаление с фасадов рекламных объявлений	91 793,22	208 108,67	-116 315,45
5.1.	Приобретение и установка электрических счетчиков (приобретение 45 шт. и установка 104 шт.)		136 730,00	-136 730,00
5.2.	Регулярные работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты в индивидуальном тепловом пункте, замена задвижек, сварочные ремонты ввода ХВС и т.д.		33 527,85	-33 527,85
5.3.	Спил аварийного дерева на земельном участке МКД, в т.ч. Вывоз и утилизация		16 925,00	-16 925,00

5.4.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена прожекторов, освещения в МОП, датчиков движения и т.д.		8 205,82	-8 205,82
5.5.	Работы по выборочной герметизации кровли и фасада здания по заявкам		12 720,00	-12 720,00
Итого		993 724,73	1 321 590,99	-327 866,26

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение (ОДН)	36 847,65	33 239,05	36 847,65
7.2.	Тепловая энергия (ОДН)	72 661,10	65 833,41	72 661,10
7.3.	Теплоноситель (ОДН)	26 451,95	23 714,31	91 192,96
7.4.	ХВС (ОДН)	26 630,79	23 740,75	91 294,63
7.5.	Электроэнергия (ОДН)	154 275,60	139 128,62	154 275,60
Итого коммунальных услуг:		316 867,09	285 656,14	446 271,94

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	180 936,67	0,00	167 848,82
2.	Начислено	993 724,73	0,00	316 867,09
3.	Оплачено	889 446,33	0,00	285 656,14
4.	Задолженность на конец отчетного года	285 215,07	0,00	199 059,77
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	13 282,90		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	16 368,00		
		Оплачено	Начислено	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	6 000,00	24 000,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	6 000,00	24 000,00	
	ПАО "МТС"	4 368,00	17 472,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	818,40		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	818,40		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	28 832,50		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 321 590,99	0,00	446 271,94
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-273 845,88	0,00	-112 298,01
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-327 866,26	0,00	-129 404,85
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-601 712,14	0,00	-241 702,86

Приложение № 1

	На руки	НДФЛ 13%	УСН 15%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд)*	Итого в месяц	Итого за 11 месяцев
Сантехник	9 000,00	1 344,83		3 124,14	13 468,97	175 096,55
Электрик	3 500,00	522,99		1 214,94	5 237,93	68 093,10
Мастер участка	5 000,00	747,13		1 735,63	7 482,76	89 793,10
Дворник	8 000,00		1 200,00		9 200,00	119 600,00
Уборщик (МОП)	10 000,00		1 500,00		11 500,00	149 500,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 484 274,838 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)



Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 28.05 2023 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель

Куценко А.А.