

**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. Братский 48/19**
- Год постройки: **2001**
- Этажность: **18**
- Количество квартир: **55**
- Количество нежилых помещений: **10**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **9 514,00 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 720,40 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **674,80 кв.м.**
- Общая площадь мест общего пользования:
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1 002,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0050518:24**
- Количество заявок: **110**; из них на устранение аварийных ситуаций: **6**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **1**
- 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 холлов МКД
- выполнялись регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД, в т.ч. замена тройников, хомутов, гебо, мелкие сварочные ремонты, диагностика контрольно-измерительных приборов и т.д.
- выполнена замена платы и процессора управления лифтами в машинном отделении
- выполнен ремонт насоса холодного водоснабжения МКД
- выполнена уборка мусора из подвального помещения, в т.ч. Вывоз и утилизация
- выполнен выборочный ремонт кровли
- выполнены сварочные работы в машинном отделении лифтов по замене трубопровода ХВС
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена прожекторов, проводки, розеток, выключателей и т.д.
- выполнена покраска двери, шпаклевка и покраска стены вокруг пожарного щитка на 14 этаже
- выполнен сварочный ремонт в рамке управления

- выполнена прочистка канализации МКД по заявке

**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. 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.)	11/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	3
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.)	14
7	Заведено ф-А(шт.)	11
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	24/13

**4. 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.
<b>1</b>	<b>Плата за работы и услуги по управлению:</b>	<b>305 780,40</b>	<b>335 657,43</b>	<b>-29 877,03</b>
1.1	Организацию эксплуатации жилого дома;	13 294,80	17 751,15	-4 456,35
1.2	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	13 294,80	17 751,15	-4 456,35
1.3	Составление смет; составление актов;	13 294,80	17 751,15	-4 456,35
1.4	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	106 358,40	106 358,40	0,00
1.5	Съем показаний с индивид. приборов учета потребления ресурсов;	17 726,40	22 613,49	-4 887,09
1.6	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	17 726,40	22 613,49	-4 887,09
1.7	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	22 158,00	27 475,84	-5 317,84



1.8	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;	17 726,40	22 613,49	-4 887,09
1.9	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	13 294,80	17 751,15	-4 456,35
1.10	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	17 726,40	22 613,49	-4 887,09
1.11	Содержание аварийно-диспетчерской службы, расходные материалы;	17 726,40	22 613,49	-4 887,09
1.12	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	13 294,80	17 751,15	-4 456,35
<b>2.</b>	<b>Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами</b>	<b>110 790,00</b>	<b>110 790,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.</b>	<b>Содержание общего имущества дома, в том числе:</b>	<b>827 822,88</b>	<b>931 576,07</b>	<b>-103 753,19</b>
3.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	13 294,80	6 240,00	7 054,80
3.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник); Благоустройство прилегающей территории); Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов); зарплата сантехника, электрика и паспортиста. (для подробной информации см. приложение № 1)	358 959,60	469 767,59	-110 807,99
3.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: Оплата подрядной организации за обслужив, и содержание лифтов; Обучение ответственного персонала; Страхование лифтового хозяйства; Ежегодная диагностика лифтов;	189 672,48	189 672,48	0,00
3.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств	31 021,20	31 021,20	0,00
3.5.	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.	48 747,60	48 747,60	0,00
3.6.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	75 337,20	75 337,20	0,00
3.7.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	57 610,80	57 610,80	0,00
3.8.	Обслуживание ОДПУ, съем показаний, передача данных	53 179,20	53 179,20	0,00

4.	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 и элементов благоустройства территории	360 732,24	712 251,24	-351 519,00
4.1.	Косметический ремонт холлов МКД		570 638,86	-570 638,86
4.2.	Регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД, в т.ч. замена тройников, хомутов, гебо, мелкие сварочные ремонты, диагностика контрольно-измерительных приборов и т.д.		42 969,75	-42 969,75
4.3.	Замена платы и процессора управления лифтами в машинном отделении		27 378,00	-27 378,00
4.4.	Ремонт насоса холодного водоснабжения МКД		15 100,00	-15 100,00
4.5.	Сварочный ремонт в рамке управления, в том числе уборка помещения рамки и ликвидация затопления		13 800,00	-13 800,00
4.6.	Уборка мусора из подвального помещения, в т.ч. Вывоз и утилизация		11 705,75	-11 705,75
4.7.	Выборочный ремонт кровли		9 200,00	-9 200,00
4.8.	Сварочные работы в машинном отделении лифтов по замене трубопровода ХВС		7 880,00	-7 880,00
4.9.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена прожекторов, проводки, розеток, выключателей и т.д.		5 980,38	-5 980,38
4.10.	Покраска двери, шпаклевка и покраска стены вокруг пожарного щитка на 14 этаже		4 850,00	-4 850,00
4.11.	Прочистка канализации МКД по заявке		2 748,50	-2 748,50
<b>Итого</b>		<b>1 605 125,52</b>	<b>2 090 274,74</b>	<b>-485 149,22</b>

7.	Наименование услуг	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
7.1.	Целевые взносы КР	1 077 066,88	1 059 031,49
7.2.	Содержание	1 715 915,52	1 644 304,62
7.3.	Услуги консьержа	554 436,12	542 314,40
7.4.	Вознаграждение председателя МКД	238 080,00	234 876,75



<b>Итого коммунальных услуг:</b>	<b>3 585 498,52</b>	<b>3 480 527,26</b>
----------------------------------	---------------------	---------------------

		<b>Содержание общего имущества (руб.)</b>	<b>Целевые взносы (руб.)</b>
1.	Задолженность (остаток) на начало года	164 684,38	90 850,23
2.	Начислено	2 508 431,64	1 077 066,88
3.	Оплачено	2 421 495,77	1 059 031,49
4.	Задолженность на конец отчетного года	251 620,25	108 885,62
5.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 090 274,74	1 077 066,88
6.	Остатки		
6.1.	Остаток на конец 2021 года	-280 086,53	0,00
6.2.	Остаток на конец 2022 года	-485 149,22	0,00
7.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-765 235,75	0,00

### Приложение № 1

	На руки	НДФЛ 13%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд)*	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев (+1 отпуской)
Сантехник	8 000,00	1 195,40	2 777,01	11 972,41	155 641,38
Электрик	3 500,00	522,99	1 214,94	5 237,93	68 093,10
Дворник	5 000,00	747,13	1 735,63	7 482,76	97 275,86
Уборщик (МОП)	7 000,00	1 045,98	2 429,89	10 475,86	136 186,21
Паспортист	700,00	104,60	242,99	1 047,59	12 571,03

\*налоги рассчитываются из суммы выдающийся на руки и НДФЛ

**Итого: 469 767,59 руб.**

**Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 360 505,87 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 03 2023 г. Исполнитель Куценко Ю.А.  
тел: 3-100-100