

**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. Максима Горького, 220/112
- Год постройки: **1980**
- Этажность: **11**
- Количество квартир: **108**
- Количество нежилых помещений: **13**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **8 324,90 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **5 887,05 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **733,20 кв.м.**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **2 031,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0040439:5**
- Количество заявок: **102**; из них на устранение аварийных ситуаций: **7**
- 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;
- выполнен косметический ремонт первых этажей 2-го и 3-го подъездов, в т.ч. приобретение и установка почтовых ящиков
- выполнен ремонт асфальта во внутреннем дворе МКД
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. сварочные ремонты, замена труб и т.д.
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена датчиков движения, освещения, прожекторов, проводки и т.д.
- выполнена прочистка канализации
- Установка ограничительных столбиков вдоль тротуарной площадки во внутреннем дворе 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 «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	CE 307 № 011788168833592	электрическая энергия	421/30	Поверка 2033
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 №09296682	электрическая энергия	6385/30	Поверка 2033
3.	Счетчик электрической энергии	CE 307 № 011821165827622	электрическая энергия	13130	Поверка 2033
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00189816	Тепловая энергия	833	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.)	7/3
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2

5	Выдано ф-А на обмен паспорта	4
6	Отработана ф-Б(шт.)	13
7	Заведено ф-А(шт.)	7
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	15/10

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:	258 193,65	306 665,45	-48 471,80
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	15 888,84	16 256,34	-367,50
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	7 944,42	8 128,17	-183,75
1.3.	Составление смет; составление актов;	7 944,42	8 128,17	-183,75
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, выгрузка квитанций в ГИС ЖКХ	51 638,73	95 333,04	-43 694,31
1.5.	Съем показаний с индивид. приборов учета потребления ресурсов;	15 888,84	16 256,34	-367,50
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома.	15 888,84	16 256,34	-367,50
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;	11 916,63	12 192,25	-275,62
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с банками, ресурсоснабжающими и смежными организациями, сверка показаний и их анализ;	35 749,89	36 576,76	-826,87
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;	15 888,84	16 256,34	-367,50
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	39 722,10	40 640,85	-918,75
1.11.	Содержание диспетчерской службы;	11 916,63	12 192,25	-275,62
1.12.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	27 805,47	28 448,59	-643,12
2.	Юридическое сопровождение МКД, в том числе взыскание задолженности, оплата справок, выписок, ответы и др.	63 555,36	63 555,36	0,00
3.	Содержание общедомового имущества дома:	1 233 768,43	1 280 262,73	-46 494,30
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала и мест общего пользования	11 916,63	10 000,00	1 916,63
3.2.	Содержание прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (в т.ч. з/пл. дворника,	182 721,66	188 565,52	-5 843,86

	мусоропроводчика), техническое обслуживание вентиляционных каналов.			
3.3.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, паспортиста и др.), налоги, страховые взносы.	369 415,53	431 006,90	-61 591,37
3.4.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: Оплата подрядной организации за ТО и содержание лифтов, обучение ответственного персонала, страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтов	202 582,71	202 582,71	0,00
3.5.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	198 610,50	179 586,21	19 024,29
3.6.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	11 916,63	11 916,63	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.	54 022,06	54 022,06	0,00
3.8.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	66 733,13	66 733,13	0,00
3.9.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	54 022,06	54 022,06	0,00
3.10.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, УУЭЭ съём показаний, подача данных	42 105,43	42 105,43	0,00
3.11.	ТО внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, в том числе периодическое диагностирование газового оборудования	39 722,10	39 722,10	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	164 449,49	238 191,00	-73 741,50
4.1.	Косметический ремонт первых этажей 2-го и 3-го подъездов, в т.ч. приобретение и установка почтовых ящиков		97 437,25	-97 437,25

4.2.	Ремонт асфальта во внутреннем дворе МКД		55 775,00	-55 775,00
4.3.	Установка ограничительных столбиков вдоль тротуарной площадки во внутреннем дворе МКД		17 500,00	-17 500,00
4.4.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. сварочные ремонты, замена труб и т.д.		39 002,25	-39 002,25
4.5.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена датчиков движения, освещения, прожекторов, проводки и т.д.		21 576,50	-21 576,50
4.6.	Прочистка канализации		6 900,00	-6 900,00
5.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	0,00	18 467,13	-18 467,13
Итого		1 719 966,93	1 907 141,67	-187 174,74

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	12 788,61	11 854,40	12 788,61
6.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	25 843,99	24 137,72	25 843,99
6.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	9 277,11	8 543,08	9 509,70
6.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	9 148,73	8 492,66	9 378,10
6.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	191 984,27	177 952,96	192 895,25
Итого коммунальных услуг:		249 042,71	230 980,82	250 415,65

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	394 146,88	0,00	54 949,43
2.	Начислено	1 719 966,93	0,00	249 042,71
3.	Оплачено	1 615 732,39	0,00	230 980,82
4.	Задолженность на конец отчетного года	498 381,42	0,00	73 011,32
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	27 006,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	33 336,00		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	6 000,00	6 000,00	
	ПАО "МТС"	4 536,00	4 536,00	
	ООО "Русмедиа"	7 200,00	7 200,00	
	ТТК Спарк/Связь	6 000,00	6 000,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	1 666,80		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	1 666,80		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	58 675,20			

6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 907 141,67	0,00	250 415,65
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-69 047,59	0,00	-74 915,20
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-187 174,74	0,00	-1 372,94
8.	Остаток на конец отчётного года	-256 222,33	0,00	-76 288,14
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 571 392,74 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)


(подпись)

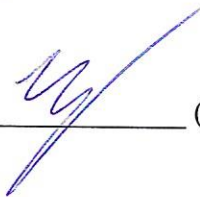
Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 20 г.
тел: 3-100-100



Исполнитель


(Кузнецов А.А.)