

**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. Нансена, 107/1
- Год постройки: **1978**
- Этажность: **14**
- Количество квартир: **91**
- Количество нежилых помещений: **2**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **5 634,80 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **4 107,88 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **645,50 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **10 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1 916,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0081502:26**
- Количество заявок: **66**; из них на устранение аварийных ситуаций: **2**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **4**
- 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;
- осуществлялось ежемесячное обслуживание системы контроля доступа, видеонаблюдения и шлагбаума;
- выполнен ремонт системы видеонаблюдения МКД
- выполнялся покос травы на земельном участке МКД
- выполнен завоз песка для детской площадки
- выполнен сварочный ремонт шлагбаума
- выполнена выборочная штукатурка фасада МКД
- изготовлен и смонтирован пандус

**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 | ЦЭ6803ВМ<br>№ 009130065015846 | электрическая энергия | 129553    | Поверка или замена в 2024   |
| 2.    | Счетчик электрической энергии | СЕ 307<br>№ 011788168836097   | электрическая энергия | 2694/60   | Поверка в 2028              |
| 3.    | Счетчик тепловой энергии      | ВКТ-7<br>№ 00058321           | Тепловая энергия      | 3733,00   | Поверка отдельных элементов |

**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.) | 3/2    |
| 2     | Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.           | 0      |
| 3     | Выдано карточек на продажу                              | 0      |
| 4     | Выдано справок на продажу                               | 0      |
| 5     | Выдано ф-А на обмен паспорта                            | 0      |
| 6     | Отработана ф-Б(шт.)                                     | 4      |
| 7     | Заведено ф-А(шт.)                                       | 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 домом, в том числе затраты на: организацию эксплуатации жилого дома, планирование работ по обслуживанию, и ремонту общего имущества, составление смет, составление актов, съём показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии, мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома, организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома, установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета, эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.), обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение. | 148 118,88             | 170 906,40                | -22 787,52    |
| 2.     | Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций  | 62 665,68              | 62 665,68                 | 0,00          |
| 3.     | Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг  | 0,00                   | 12 050,20                 | -12 050,20    |
| 4.     | Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ   | 0,00                   | 28 484,40                 | -28 484,40    |
| 5.     | Содержание общего имущества дома:  | 721 225,01             | 822 446,50                | -101 221,49   |
| 5.1.   | Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции   | 8 545,32               | 6 240,00                  | 2 305,32      |
| 5.2.   | Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:   | 342 952,18             | 384 628,76                | -41 676,58    |
| 5.2.1. | Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);   | 151 537,01             | 100 816,70                | 50 720,30     |

|              |  |                     |                     |                    |
|--------------|--|---------------------|---------------------|--------------------|
| 5.2.2.       | Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист)  | 191 415,17          | 283 812,06          | -92 396,89         |
| 5.3.         | Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов, обучение ответственного персонала, страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтов.  | 113 937,60          | 108 448,09          | 5 489,51           |
| 5.4.         | Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)   | 88 301,64           | 155 641,38          | -67 339,74         |
| 5.5.         | Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.   | 25 635,96           | 25 635,96           | 0,00               |
| 5.6.         | Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов и т.д.  | 31 332,84           | 31 332,84           | 0,00               |
| 5.7.         | АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)   | 34 181,28           | 34 181,28           | 0,00               |
| 5.8.         | Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных  | 28 484,40           | 28 484,40           | 0,00               |
| 5.9.         | Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций  | 47 853,79           | 47 853,79           | 0,00               |
| 6            | <b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД.</b> | 170 906,40          | 127 758,32          | 43 148,08          |
| 6.1.         | Ремонт системы видеонаблюдения МКД   |                     | 3 000,00            | -3 000,00          |
| 6.2.         | Покос травы на земельном участке МКД   |                     | 5 319,00            | -5 319,00          |
| 6.3.         | Завоз песка для детской площадки   |                     | 12 770,00           | -12 770,00         |
| 6.4.         | Сварочный ремонт шлагбаума   |                     | 2 300,00            | -2 300,00          |
| 6.5.         | Выборочная штукатурка фасада МКД   |                     | 5 640,00            | -5 640,00          |
| 6.6.         | Изготовление и монтаж пандуса  |                     | 98 729,32           | -98 729,32         |
| <b>Итого</b> |  | <b>1 102 915,97</b> | <b>1 224 311,50</b> | <b>-121 395,53</b> |

| 7.                               | Коммунальные услуги:          | Начислено собственникам | Оплачено собственниками | Оплачено в ресурсную организацию |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 7.1.                             | Тепловая энергия на СОИ (ОДН) | 21 852,37               | 20 948,86               | 21 852,37                        |
| 7.2.                             | Теплоноситель на СОИ (ОДН)    | 7 708,06                | 7 292,53                | 7 708,06                         |
| 7.3.                             | Холодная вода на СОИ (ОДН)    | 7 555,81                | 7 211,73                | 7 555,81                         |
| 7.4.                             | Электроснабжение на СОИ (ОДН) | 155 436,22              | 148 258,90              | 155 436,22                       |
| <b>Итого коммунальных услуг:</b> |                               | <b>192 552,46</b>       | <b>183 712,02</b>       | <b>192 552,46</b>                |

| 8.                               | Дополнительные услуги             | Начислено собственникам | Оплачено собственниками |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 8.1.                             | Доп. услуга (видеонаблюдение)     | 66 960,00               | 66 048,43               |
| 8.2.                             | Доп.услуга "Домофон"              | 36 294,00               | 35 657,63               |
| 8.3.                             | Доп. услуга (установка шлагбаума) | 8 770,25                | 5 683,25                |
| 8.4.                             | Лифт                              | 13 324,33               | 2 143,65                |
| <b>Итого коммунальных услуг:</b> |                                   | <b>125 348,58</b>       | <b>109 532,96</b>       |

|   |   | Содержание общего имущества (руб.) | Целевые взносы (руб.) | Коммунальные услуги (руб.) |
|---|---|------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1.  | Задолженность (остаток) на начало года                  | 169 581,51                         | 16 853,25             | 31 442,78                  |
| 2.  | Начислено   | 1 102 915,97                       | 125 348,58            | 192 552,46                 |
| 3.  | Оплачено  | 911 774,79                         | 109 532,96            | 183 712,02                 |
| 4.  | Задолженность на конец отчетного года                   | 360 722,69                         | 32 668,87             | 40 283,22                  |
| <b>Денежные средства полученные за использование общего имущества</b>                 |   |                                    |                       |                            |
| <b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год                 |   | <b>46 142,00</b>                   |                       |                            |
| <b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год                |   | <b>50 511,00</b>                   |                       |                            |
|   |   | Оплачено                           | Начислено             |                            |
| ИП Пономарева Т. Н.   |   | 24 000,00                          | 24 000,00             |                            |
| АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ" (№РНД-00090134 от 01.10.2020г.)                               |   | 9 600,00                           | 9 600,00              |                            |
| 5.  | АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ" (№РНД-00714471 от 23.06.2022г.) | 3 000,00                           | 3 000,00              |                            |
| ПАО РОСТЕЛЕКОМ  |   | 6 000,00                           | 60 000,00             |                            |
| ПАО "МТС"   |   | 7 911,00                           | 7 911,00              |                            |
| <b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе: |   | <b>2 525,55</b>                    |                       |                            |
| 1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %                                 |   | <b>2 525,55</b>                    |                       |                            |
| <b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год                 |   | <b>94 127,45</b>                   |                       |                            |
| 6.  | Выполнено работ (оказано услуг)                         | 1 224 311,50                       | 125 348,58            | 192 552,46                 |
| 7.  | Остатки   |                                    |                       |                            |
| 7.1.  | Остаток на конец 2021 года                              | -460 036,02                        | 0,00                  | 0,00                       |
| 7.2.  | Остаток на конец 2022 года                              | -121 395,53                        | 0,00                  | 0,00                       |
| 8.  | Остаток на конец отчетного года                         | -581 431,55                        | 0,00                  | 0,00                       |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| («-» — перевыполнено работ; «+» —<br>недовыполнено работ) |  |  |  |
|---|--|--|--|

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2021 составляет – 433 674,77 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 20 23 г.  
тел: 3-100-100

Исполнитель

 (Кретков А.А.)