

**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. Юфимцева, 12/1
- Год постройки: **1984**
- Этажность: **9**
- Количество квартир: **144**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **9 804,20 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **7 758,00 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **10 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1 648,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0082032:12**
- Количество заявок: **159**; из них на устранение аварийных ситуаций: **9**
- 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;
- 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 спил аварийных деревьев на всём земельном участке МКД силами альпинистов (в т.ч. Вывоз и утилизация)
- выполнена замена 4 окон выхода на кровлю и оштукатуривание откосов внутри и снаружи, в т.ч. ремонт кладки кирпича
- выполнялись регулярные работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. сварочные ремонты, замена труб, кранов и т.д.
- выполнен выборочный ремонт кровли по заявкам от жильцов
- выполнена установка скамеек на земельном участке МКД
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. замена освещения, датчиков движения, проводки и т.д.
- выполнен вывоз и утилизация шин с земельного участка МКД
- выполнена уборка мусора в подвальном помещении
- выполнена прочистка 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 «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
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	Меркурий 230 АМ-02 № 42763807	электрическая энергия	8771/1	Поверка 2027
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 № 40805678	электрическая энергия	6581/60	Поверка 2027
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ7 №00034184	Тепловая энергия	3904	Поверка в 2025

**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.)	8/6
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	3
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	2
6	Отработана ф-Б(шт.)	12
7	Заведено ф-А(шт.)	9

**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.
<b>1</b>	<b>Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:</b>	<b>250 004,70</b>	<b>282 836,51</b>	<b>-32 831,81</b>
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	13 636,62	14 892,30	-1 255,68
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	13 636,62	14 892,30	-1 255,68
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	27 273,24	29 784,61	-2 511,37
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	13 636,62	14 892,30	-1 255,68
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	13 636,62	14 892,30	-1 255,68
1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	13 636,62	14 892,30	-1 255,68
1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	22 727,70	24 820,51	-2 092,81
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	13 636,62	14 892,30	-1 255,68
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	13 636,62	14 892,30	-1 255,68
1.10.	Обслуживание и содержание программного обеспечения всех направлений деятельности и официального сайта УО	13 636,62	14 892,30	-1 255,68
1.11.	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевых счетов	90 910,80	109 092,96	-18 182,16
<b>2.</b>	<b>Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг</b>	<b>22 727,70</b>	<b>16 373,10</b>	<b>6 354,60</b>
<b>3.</b>	<b>Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ</b>	<b>59 092,02</b>	<b>59 092,02</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Содержание общего имущества дома, в том числе:</b>	<b>950 017,86</b>	<b>1 112 217,94</b>	<b>-162 200,08</b>
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	13 636,62	8 600,00	5 036,62

4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, мусорщик); обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	377 279,82	550 581,38	-173 301,56
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	200 003,76	201 936,96	-1 933,20
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	163 639,44	155 641,38	7 998,06
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	31 818,78	31 818,78	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.	77 274,18	77 274,18	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	54 546,48	54 546,48	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	31 818,78	31 818,78	0,00
5.	<b>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</b>	179 094,28	242 668,09	-63 573,81
5.1.	Спил аварийных деревьев на всём земельном участке МКД силами альпинистов (в т.ч. Вывоз и утилизация)		107 360,00	-107 360,00

5.2.	Замена 4 окон выхода на кровлю и оштукатуривание откосов внутри и снаружи, в т.ч. ремонт кладки кирпича		40 390,00	-40 390,00
5.3.	Регулярные работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты, замена труб, кранов и т.д.		27 352,75	-27 352,75
5.4.	Выборочный ремонт кровли по заявка от жильцов		21 045,00	-21 045,00
5.5.	Установка скамеек на земельном участке МКД		15 874,34	-15 874,34
5.6.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, датчиков движения, проводки и т.д.		12 041,00	-12 041,00
5.7.	Вывоз и утилизация шин с земельного участка МКД		8 725,00	-8 725,00
5.8.	Уборка мусора в подвальном помещении		7 580,00	-7 580,00
5.9.	Прочистка канализации МКД		2 300,00	-2 300,00
<b>Итого</b>		<b>1 460 936,56</b>	<b>1 713 187,66</b>	<b>-252 251,10</b>

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Водоотведение (ОДН)	9 689,13	9 277,69	9 689,13
6.2.	Тепловая энергия (ОДН)	20 672,39	19 803,96	20 672,39
6.3.	Теплоноситель (ОДН)	6 955,32	6 627,29	22 501,29
6.4.	ХВС (ОДН)	6 931,24	6 637,90	22 537,31
6.5.	Электроэнергия (ОДН)	191 606,70	182 989,25	191 606,70
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>235 854,78</b>	<b>225 336,09</b>	<b>267 006,82</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	132 720,02	0,00	19 325,75
2.	Начислено	1 460 936,56	0,00	235 854,78
3.	Оплачено	1 411 973,44	0,00	225 336,09
4.	Задолженность на конец отчетного года	181 683,14	0,00	29 844,44
<b>Денежные средства полученные за использование общего имущества</b>				
5.	<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	<b>15 789,00</b>		
	<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	<b>18 048,00</b>		
		Оплачено	Начислено	
	ПАО "МТС"	6 048,00	6 048,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	6 000,00	6 000,00	
	ТТК Спарк/Связь	6 000,00	6 000,00	
	<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	<b>902,40</b>		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	<b>902,40</b>			

	<b>Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год</b>	<b>32 934,60</b>		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 713 187,66	0,00	267 006,82
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-83 460,56	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-252 251,10	0,00	-31 152,04
8.	Остаток на конец отчётного года			
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-335 711,66	0,00	-31 152,04

**Всего задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. –**

Примечание:

**Руководитель управляющей организации**

**ООО «УК Пятый Элемент»**  
(наименование управляющей организации)

  
\_\_\_\_\_ (подпись)


**Мацев А.А.**  
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 03.12.2023 г.  
тел: 3-100-100



Исполнитель \_\_\_\_\_

  
(Куснетов Ю.А.)