

**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: **Королёва, 1 «Ж»**
- Год постройки: **2005**
- Этажность: **17**
- Количество квартир: **91**
- Количество нежилых помещений: **6**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **8 896,40 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 681,70 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **391,30 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **%**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **2 148,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0010309:13**
- Количество заявок: **100**; из них на устранение аварийных ситуаций: **1**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **7**
- 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 ремонт отмостки и подпорной стены на земельном участке МКД, в т.ч. Покраска перил, покраска швеллера, штукатурка щелей в консьержной и т.д.
- приобретены и установлены снегодержатели на кровлю МКД, в т.ч. выполнена зачистка швов
- выполнялись регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД
- выполнялся выборочный ремонт кровли
- выполнен косметический ремонт в консьержной
- выполнена выборочная замена плиточного покрытия в местах общего пользования
- выполнен монтаж водосточной трубы
- выполнена герметизация вентиляционной шахты
- выполнена настройка автоматики в рамке управления МКД
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, проводки, розеток 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 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 ART-03 № 42376510	электрическая энергия	5581/80	Поверка 2024
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 42376530	электрическая энергия	808/40	Поверка 2026
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 42376516	электрическая энергия	5743/40	Поверка 2023
4.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 16029335	Тепловая энергия	2059	Ежегодная поверка
5.	Водомер	ОСВУ 32 № 269306698	Холодное водоснабжение	17833	Поверка 2023

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.)	7/5
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	4
3	Выдано карточек на продажу	5
4	Выдано справок на продажу	5
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	4
6	Отработана ф-Б(шт.)	17
7	Заведено ф-А(шт.)	10
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	24/15

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.	262 096,32	270 551,04	-8 454,72
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	21 136,80	21 136,80	0,00
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	84 547,20	84 547,20	0,00
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	1 107 568,32	1 227 191,49	-119 623,17
4.1.	Дезинфекция. Дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	16 909,44	10 000,00	6 909,44
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (з/п дворника, вкл. налоги); обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (з/п электрика, сантехника, мастера участка, паспортиста, вкл. налоги)	439 645,44	487 127,59	-47 482,15
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	236 732,16	236 732,16	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	212 777,12	291 827,59	-79 050,47
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. Средств. Антигололédных смесей и т.д.	29 591,52	29 591,52	0,00

4.6.	Работы, выполняемые подрядными организациями: регулировка (КИП), тепловая энергия и теплоноситель для промывки, гос. Поверка и замена измерительных приборов и т.д.	87 365,44	87 365,44	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	54 955,68	54 955,68	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщиками коммунальных услуг	29 591,52	29 591,52	0,00
5.	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.	252 232,48	236 427,41	15 805,07
5.1.	Ремонт отмостки и подпорной стены на земельном участке МКД, в т.ч. Покраска перил, покраска швеллера, штукатурка щелей в консьержной и т.д.		75 036,65	-75 036,65
5.2.	Приобретение и установка снегодержателей на кровлю МКД, в т.ч. Зачистка швов		44 460,00	-44 460,00
5.3.	Регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД		39 587,60	-39 587,60
5.4.	Выборочный ремонт кровли		31 790,00	-31 790,00
5.5.	Косметический ремонт в консьержной		20 173,58	-20 173,58
5.6.	Выборочная замена плиточного покрытия в местах общего пользования		8 594,36	-8 594,36
5.7.	Монтаж водосточной трубы		6 360,00	-6 360,00
5.8.	Герметизация вентиляционной шахты		5 775,94	-5 775,94
5.9.	Настройка автоматики в рамке управления МКД		1 000,00	-1 000,00
5.10.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, проводки, розеток и т.д.		3 649,28	-3 649,28
Итого		1 727 581,12	1 839 853,94	-112 272,82

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение (ОДН)	31 018,89	28 988,75	31 018,89
7.2.	Тепловая энергия (ОДН)	62 668,94	58 945,95	148 472,29
7.3.	Теплоноситель (ОДН)	22 267,96	20 787,26	183 650,31
7.4.	ХВС (ОДН)	22 191,32	20 819,84	183 018,24
7.5.	Электроэнергия (ОДН)	124 268,97	116 964,99	213 957,64

Итого коммунальных услуг:	262 416,08	246 506,79	760 117,37
----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Консьерж	344 340,00	330 839,77
Итого коммунальных услуг:		344 340,00	330 839,77

	Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)	
1.	Задолженность (остаток) на начало года	208 964,10	33 866,87	33 207,23
2.	Начислено	1 727 581,12	344 340,00	262 416,08
3.	Оплачено	1 610 575,03	330 839,77	246 506,79
4.	Задолженность на конец отчетного года	325 970,19	47 367,10	49 116,52
Денежные средства, полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год		530 825,40		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		265 632,00		
		Оплачено	Начислено	
АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"		9 600,00	9 600,00	
ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"		240 000,00	240 000,00	
5.	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	6 000,00	6 000,00	
	ПАО "МТС"	4 032,00	4 032,00	
	ГТК Спарк/Связь	6 000,00	6 000,00	
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		26 563,20		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		26 563,20		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		769 894,20		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 839 853,94	344 340,00	760 117,37
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-135 464,76	0,00	-208 906,91
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-112 272,82	0,00	-497 701,29
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-247 737,58	0,00	-706 608,20

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 422 453,81 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 26 03 20 23 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель

Куценко Ю.А.