

**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. Мечникова, 77 «З»
- Год постройки: 1984
- Этажность: 9
- Количество квартир: 71
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 6 412,50 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 5 305,50 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 10 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 1 862,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0082032:360
- Количество заявок: 74; из них на устранение аварийных ситуаций: 3
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 5
- 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;
- выполнена настройка автоматики контрольно-измерительных приборов систем инженерных коммуникаций
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты, замена канализации и т.д.
- выполнен вывоз веток с земельного участка МКД, после падения дерева
- выполнена уборка чердака МКД, в т.ч. Вывоз и утилизация мусора
- выполнена окраска перил и металлических обрамлений на ступеньках входных узлов всех 3-х подъездов
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, датчиков движения 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 «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	Меркурий 230 АМ-03 № 4383988	электрическая энергия	6555/30	Поверка в 2029 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 № 42419991	электрическая энергия	4564	Поверка в 2029 г.
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00019604	Тепловая энергия	954	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.)	7/2
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	3
3	Выдано карточек на продажу	1
4	Выдано справок на продажу	1
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	1
6	Отработана ф-Б(шт.)	13

7	Заведено ф-А(шт.)	9
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	20/11

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, съем 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.	179 849,67	199 486,15	-19 636,48
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	15 915,90	10 789,29	5 126,61
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	41 381,34	41 381,34	0,00
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	692 341,65	878 055,97	-185 714,32
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	9 549,54	6 240,00	3 309,54
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник); обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	292 852,56	439 237,93	-146 385,37

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	140 059,92	140 059,92	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	113 002,89	155 641,38	-42 638,49
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	22 282,26	22 282,26	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.	54 114,06	54 114,06	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	38 198,16	38 198,16	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	22 282,26	22 282,26	0,00
5.	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	140 378,24	69 468,25	70 909,99
5.1.	Настройка автоматики контрольно-измерительных приборов систем инженерных коммуникаций		2 000,00	
5.2.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты, замена канализации и т.д.		22 022,50	
5.3.	Вывоз веток с земельного участка МКД, после падения дерева		6 353,75	
5.4.	Уборка чердака МКД, в т.ч. Вывоз и утилизация мусора		19 300,00	

5.5.	Окраска перил и металлических обрамлений на ступеньках входных узлов всех 3-х подъездов		12 880,00	
5.6.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, датчиков движения и т.д.		6 912,00	
Итого		1 069 866,80	1 199 181,00	-129 314,20

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Водоотведение ОДН	11 343,79	10 781,55	11 343,79
6.2.	Тепловая энергия ОДН	22 368,11	21 350,49	22 368,11
6.3.	Теплоноситель ОДН	8 143,27	7 707,99	8 143,27
6.4.	Холодное водоснабжение ОДН	8 115,32	7 717,31	8 115,32
6.5.	Электроэнергия ОДН	49 353,12	41 256,68	49 353,12
Итого коммунальных услуг:		99 323,61	88 814,02	99 323,61

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	1 451 260,35	0,00	203 085,35
2.	Начислено	1 069 866,80	0,00	99 323,61
3.	Оплачено	990 114,67	0,00	88 814,02
4.	Задолженность на конец отчетного года	1 531 012,48	0,00	213 594,94
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	14 682,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	18 582,00		
		Оплачено	Начислено	
	ПАО "МТС"	2 982,00	2 982,00	
	ООО "Русмедиа"	3 600,00	3 600,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	6 000,00	6 000,00	
	ТТК Спарк/Связь	6 000,00	6 000,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	929,10		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	929,10		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	32 334,90			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 199 181,00	0,00	99 323,61
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-289 871,38	0,00	-13 505,24
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-129 314,20	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-419 185,57	0,00	-13 505,24

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 1 744 607,41 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.
тел: 3-100-100

Исполнитель

(Куценко Ю.А.)