

**Ежегодный отчет  
Управляющей организации о выполнении Договора.**

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.03.2022 г. по 31.12.2022 г.

- Адрес многоквартирного дома: **ул. Орбитальная, 27**
- Год постройки: **2020**
- Этажность: **18**
- Количество квартир: **167**
- Количество нежилых помещений: **6**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **11 791,90 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **7 906,70 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **969,50 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **0 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **4 577,00 кв.м.;** кад. номер: **61:44:0011703:9**
- Количество заявок: **172;** 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 10 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;
- за счёт фонда развития МКД было выполнено устройство и монтаж лестницы на земельном участке МКД
- приобретены и посажены рассады на земельном участке МКД
- выполнена оплата за установку двух технических магнитов
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, проводки, выключателей, розеток и т.д.
- выполнялись регулярные ремонты дверей в местах общего пользования (замена замков, регулировка и замена доводчиков, замена замков в почтовых ящиках и т.д.)
- изготовлено и установлено ограждение газона со стороны парковки
- организован детский новогодний праздник, в т.ч. были приобретены вкусные подарки и оформлено новогоднее оформление
- приобретены и установлены ограждающие столбики (8 шт.) и перенесены старые
- приобретен и установлен поверхностный насос

- выполнялся покос травы на земельном участке МКД
- приобретен и установлен погружной насос
- приобретены и установлены мусорные урны во дворе
- выполнялись мелкие косметические ремонты в местах общего пользования
- приобретены противоскользящие коврики (8 шт.)

**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 «ОТИС Лифт»	№ В7ОPS - 012253 от 06.05.2021
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 230ART-03RN № 39143474	электрическая энергия	4385/50	Поверка в 2029
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 40995642	электрическая энергия	138/40	Поверка в 2029
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 40995873	электрическая энергия	398/30	Поверка в 2029
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 41245089	электрическая энергия	4453/60	Поверка в 2029
5.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 41783628	электрическая энергия	2688/25	Поверка в 2029
6.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 0022235	Тепловая энергия	502	Поверка в 2026

**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.)	11/9
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	8
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	5
6	Отработана ф-Б(шт.)	17
7	Заведено ф-А(шт.)	14
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	28/23

**6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.03.2022 по 31.12.2022.**

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
<b>1.</b>	<b>Плата за работы и услуги по управлению домом</b>	<b>236 994,54</b>	<b>236 994,54</b>	<b>0,00</b>
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома	13 314,30	13 314,30	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	13 314,30	13 314,30	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов	15 089,54	15 089,54	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	97 638,20	97 638,20	0,00
1.5.	Съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии	17 752,40	17 752,40	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	13 314,30	13 314,30	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	13 314,30	13 314,30	0,00
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками	13 314,30	13 314,30	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета	13 314,30	13 314,30	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	13 314,30	13 314,30	0,00
1.11.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	13 314,30	13 314,30	0,00
<b>2.</b>	<b>Расходы на оплату комиссии банка при оплате жилищно-коммунальных услуг</b>	<b>22 190,50</b>	<b>29 425,70</b>	<b>-7 235,20</b>
<b>3.</b>	<b>Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ</b>	<b>53 257,20</b>	<b>53 257,20</b>	<b>0,00</b>

4.	<b>Содержание общего имущества дома:</b>	<b>1 137 041,22</b>	<b>1 173 372,61</b>	<b>-36 331,39</b>
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	4 438,10	6 240,00	-1 801,90
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	412 743,30	481 889,66	-69 146,36
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, разнорабочий);	204 152,60	182 579,31	21 573,29
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	208 590,70	299 310,34	-90 719,64
4.3.	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	204 152,60	289 894,08	-85 741,48
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	159 771,60	134 689,66	25 081,94
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	22 190,50	22 190,50	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; гос. поверка и замена измерительных приборов и т.д.	48 819,10	48 819,10	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	57 695,30	57 695,30	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	31 954,32	31 954,32	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации специализированной организацией.	195 276,40	100 000,00	95 276,40
5.	<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>	<b>281 375,54</b>	<b>223 984,21</b>	<b>57 391,33</b>
5.1.	Приобретение и посадка рассады на земельном участке МКД		48 601,30	



5.2.	Оплата за установку двух технических магнитов		29 700,00	
5.3.	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, проводки, выключателей, розеток и т.д.		28 564,92	
5.4.	Регулярные ремонты дверей в местах общего пользования (замена замков, регулировка и замена доводчиков, замена замков в почтовых ящиках и т.д.)		22 548,00	
5.5.	Изготовление и монтаж ограждения газона со стороны парковки		20 887,32	
5.6.	Организация детского новогоднего праздника, в т.ч. вкусные подарки и новогоднее оформление		19 149,80	
5.7.	Приобретение и установка ограждающих столбиков (8 шт.) и перенос старых		13 184,00	
5.8.	Приобретение и установка поверхностного насоса		11 800,00	
5.9.	Покос травы на земельном участке МКД		8 510,00	
5.10.	Приобретение и установка погружного насоса		7 238,50	
5.11.	Приобретение и установка мусорных урн во дворе		6 401,00	
5.12.	Мелкие косметические ремонты в местах общего пользования		3 871,37	
5.13.	Приобретение противоскользящих ковриков (8 шт.)		3 528,00	
6.	<b>Фонд развития МКД, предназначенный для благоустройства МКД и прилегающей территории. Расходование данных средств допускается исключительно по решению собственников, Совета МКД.</b>	<b>355 048,00</b>	<b>369 150,00</b>	<b>-14 102,00</b>
6.1.	Устройство и монтаж лестницы на земельном участке		369 150,00	
<b>Итого</b>		<b>2 085 907,00</b>	<b>2 086 184,26</b>	<b>-277,26</b>

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение ОДН	23 308,88	17 536,37	23 308,88
7.2.	Тепловая энергия	417 228,65	348 844,30	417 228,65
7.3.	Тепловая энергия ОДН	49 536,76	37 338,77	49 536,76
7.4.	Теплоноситель ОДН	16 494,12	12 382,15	16 494,12
7.5.	ХВС ОДН	16 666,61	12 529,78	16 666,61
7.6.	Центральное отопление	1 016 957,44	596 627,09	1 016 957,44
7.7.	Электроэнергия	101 686,88	96 358,74	101 686,88
7.8.	Электроэнергия ОДН	175 219,53	131 734,47	175 219,53
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>1 817 098,87</b>	<b>1 253 351,67</b>	<b>1 817 098,87</b>

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Видеонаблюдение	117 640,00	106 007,77
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>117 640,00</b>	<b>106 007,77</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
2.	Начислено	2 085 907,00	117 640,00	1 817 098,87
3.	Оплачено	1 583 210,61	106 007,77	1 253 351,67
4.	Задолженность на конец отчетного года	502 696,39	11 632,23	563 747,20
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	0,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	10 000,00		
		Оплачено	Начислено	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	5 000,00	5 000,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	5 000,00	5 000,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	500,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	500,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	9 500,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 086 184,26	117 640,00	1 817 098,87
7.	Остатки			
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-277,26	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-277,26	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2021 составляет – 1 078 075,82 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.7.2

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент»  
(наименование управляющей организации)



Мацев А.А.  
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 26 07 2023 г.  
тел: 3-100-100

Исполнитель Кузнецко Ю.А.