

**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. Штахановского, 16
- Год постройки: **2017**
- Этажность: **17**
- Количество квартир: **182**
- Количество нежилых помещений: **36**
- Количество подземных парковочных мест: **28**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **13 673,80 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **8 832,50 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **959,00 кв.м.**
- Общая площадь подземных парковок: **830,00 кв.м.**
- Общая площадь мест общего пользования: **2 882,30 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **0 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **2 864,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0021503:23**
- Количество заявок: **123**; из них на устранение аварийных ситуаций: **4**
- 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;
- осуществлялось ежемесячное обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения
- выполнена герметизация швов на фасада здания, силами альпинистов
- выполнялся регулярный ремонт ворот парковочного помещения, в т.ч. Замена пружин и мотора-редуктора
- выполнен выборочный косметический ремонт мест общего пользования МКД (около 56 кв.м.), в т.ч. Устранение трещин, покраска стен
- выполнялись регулярные работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты, ремонт автоматики и т.д.
- выполнялась ежемесячная чистка коллекторных ям в парковочном помещении
- выполнен ремонт асфальтового покрытия

- выполнена покраска забора на земельном участке МКД
- выполнена покраска лифтовых, в т.ч. уборка лифтовых канав
- выполнена установка дополнительных камер видеонаблюдения
- выполнена чистка и окраска стояков инженерных коммуникаций на парковке
- выполнен косметический ремонт теплового пункта МКД
- выполнена гидроизоляция стыка цоколя и отмостки (около 30 м.п.)
- выполнен ремонт частотного преобразователя лифтов
- выполнен ремонт лавочек и детской площадки
- выполнена уборка и вывоз мусора из трансформаторной
- выполнен ремонт песочницы на детской площадке, в т.ч. Завоз песка
- выполнен покос травы на земельном участке МКД
- выполнен сварочный ремонт мангала, в т.ч. Покраска
- выполнялся регулярный ремонт дверей и их доводчиков в местах общего пользования
- выполнено изготовление и устройство приспособление для чистки обуви

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 г.
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
3.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
4.	ТО системы ограничения доступа (домофон) и видеонаблюдения	ИП Брикалов Михаил Васильевич	№ 01 от 12.04.2019
5.	Обслуживание систем пожарной автоматики	ИП Павлов Василий Николаевич	№ 44-20 от 01.10.2020

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 №00226696	электрическая энергия	8425/120	Поверка 2033
2.	Водомер	ВСХН-50 № 064712	Холодная вода и теплоноситель	97313	Поверка 2023
3.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 16040608	Тепловая энергия	5488,00	Ежегодная поверка

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.)	6/7
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	1
3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	0
6	Отработана ф-Б(шт.)	5
7	Заведено ф-А(шт.)	11
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	11/18

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, в том числе:	401 381,31	401 381,31	0,00
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации	25 086,33	25 086,33	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	25 086,33	25 086,33	0,00
1.3.	Составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра	25 086,33	25 086,33	0,00
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	25 086,33	25 086,33	0,00
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	25 086,33	25 086,33	0,00
1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	25 086,33	25 086,33	0,00
1.7.	Организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	25 086,33	25 086,33	0,00

1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги	25 086,33	25 086,33	0,00
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.)	25 086,33	25 086,33	0,00
1.10.	Обслуживание и содержание официального сайта УО и программного обеспечения	25 086,33	25 086,33	0,00
1,11	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевых счетов	150 517,99	150 517,99	0,00
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	25 086,33	37 633,07	-12 546,74
3.	Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами	125 431,66	125 431,66	0,00
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	1 536 537,84	2 003 441,43	-466 903,60
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	31 357,92	12 000,00	19 357,92
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка, подвальных помещений, помещений технического этажа, кровли, удаление с фасадов рекламных объявлений, граффити (дворник, мастер участка, сантехник, электрик, паспортист вт.ч. заработная плата с учетом оплаты налогов, страховых взносов.)	263 406,49	457 196,55	-193 790,07
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	439 010,81	439 010,81	0,00
4.4.	Уборка и содержание МОП (в т.ч. заработная плата уборщицы подъездов и мест общего пользования, мастера участка)	263 406,49	291 827,59	-28 421,10
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	62 715,83	62 715,83	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.	75 259,00	75 259,00	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	81 530,58	81 530,58	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	43 901,08	43 901,08	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт систем охранно-пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения.	275 949,65	540 000,00	-264 050,35
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 и элементов благоустройства территории	339 919,80	453 848,79	-113 928,99
5.1.	Герметизация швов на фасада здания, силами альпинистов		132 688,89	-132 688,89
5.2.	Регулярный ремонт ворот парковочного помещения, в т.ч. Замена пружин и мотора-редуктора		56 900,00	-56 900,00
5.3.	Выборочный косметический ремонт мест общего пользования МКД (около 56 кв.м.), в т.ч. Устранение трещин, покраска стен		47 600,00	-47 600,00
5.4.	Регулярные работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты, ремонт автоматики и т.д.		29 368,70	-29 368,70
5.5.	Ежемесячная чистка коллекторных ям в парковочном помещении		24 000,00	-24 000,00
5.6.	Ремонт асфальтового покрытия		23 000,00	-23 000,00
5.7.	Покраска забора на земельном участке МКД		21 500,00	-21 500,00
5.8.	Покраска лифтовых, в т.ч. уборка лифтовых канав		15 880,00	-15 880,00

5.9.	Установка дополнительных камер видеонаблюдения		15 000,00	-15 000,00
5.10.	Чистка и окраска стояков инженерных коммуникаций на парковке		14 400,00	-14 400,00
5.11.	Косметический ремонт теплового пункта МКД		13 500,00	-13 500,00
5.12.	Гидроизоляция стыка цоколя и отмостки (около 30 м.п.)		12 540,00	-12 540,00
5.13.	Ремонт частотного преобразователя лифтов		12 000,00	-12 000,00
5.14.	Ремонт лавочек и детской площадки		8 205,20	-8 205,20
5.15.	Уборка и вывоз мусора из трансформаторной		5 500,00	-5 500,00
5.16.	Ремонт песочницы на детской площадке, в т.ч. Завоз песка		5 450,00	-5 450,00
5.17.	Покос травы на земельном участке МКД		5 312,00	-5 312,00
5.18.	Сварочный ремонт мангала, в т.ч. Покраска		4 500,00	-4 500,00
5.19.	Регулярный ремонт дверей и их доводчиков в местах общего пользования		4 224,00	-4 224,00
5.20.	Изготовление и устройство приспособление для чистки обуви		2 280,00	-2 280,00
Итого			2 428 356,94	-593 379,33

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение (ОДН)	42 757,13	40 485,01	42 757,13
7.2.	Теплоноситель (ОДН)	30 106,93	28 808,28	45 062,76
7.3.	ХВС (ОДН)	30 194,63	28 846,02	45 121,79
7.4.	Электроэнергия (ОДН)	266 307,27	255 676,12	266 307,27
Итого коммунальных услуг:		369 365,96	353 815,43	399 248,95

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Видеонаблюдение	22 440,00	21 867,71
8.2.	Вознаграждение председателю МКД	213 200,00	207 175,31
8.3.	Домофон	76 440,00	74 147,03
8.4.	Консьерж	818 454,00	787 709,20
Итого коммунальных услуг:		1 130 534,00	1 090 899,25

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	394 817,98	202 028,93	65 083,36
2.	Начислено	2 428 356,94	1 130 534,00	369 365,96
3.	Оплачено	2 318 592,16	1 090 899,25	353 815,43
4.	Задолженность на конец отчетного года	504 582,76	241 663,68	80 633,89

Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2021 год	226 728,90		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	211 434,00		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	6 000,00	6 000,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	6 000,00	6 000,00	
	ИП Пономарева Т. Н.	36 000,00	36 000,00	
	ИП Малов И. И.	31 200,00	31 200,00	
	ИП Ароян М. С.	76 950,00	76 950,00	
	ИП Быстрая К. А.	45 684,00	45 684,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	10 571,70		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %	10 571,70			
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	427 591,20			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	3 021 736,26	1 130 534,00	399 248,95
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2021 года	-1 106 077,88	0,00	-68 251,56
7.2.	Остаток на конец 2022 года	-593 379,33	0,00	-29 882,99
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-1 699 457,21	0,00	-98 134,55

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 826 880,33 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

(Handwritten signature)
Кукенко Ю.А.