

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

- Адрес многоквартирного дома: ул. Волкова, 15
- Год постройки: 1974
- Этажность: 9
- Количество квартир: 165
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 6 180,40 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 3 846,89 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 1 311,50 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 45 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 5 407,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0010505:15
- Количество заявок: 97; из них на устранение аварийных ситуаций: 10
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 8
- 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;
- выполнялась 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;
- выполнялось обслуживание внутридомового и внешнего газового оборудования;
- выполнялись работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. материал
- выполнена замена вводных задвижек
- выполнена уборка строительного мусора в 2-х подъездах на чердаках перед лифтовыми, в т.ч. вывоз мусора
- выполнена уборка технического этажа во втором подъезде, в т.ч. вывоз мусора и заложение кирпичами двух окон с целью предотвращения попадания голубей на тех. этаж
- выполнена замена запорной арматуры в техническом подполье
- выполнена засыпка ям щебнем на дороге расположенной на земельном участке МКД
- выполнена уборка кровли от снега, 2-ой подъезд
- выполнен ремонт входной двери во втором подъезде
- выполнялась регулярная замена освещения и светильников в местах общего пользования, в т.ч. замена розетки
- выполнена прочистка канализации

- выполнено заложение кирпичами отверстий под дверь подсобного помещения со стороны 1 подъезда и в стене за домом со стороны гаражей
- выполнен покос травы на земельном участке МКД
- приобретен и установлен замок на ляде 1-го подъезда
- выполнена замена крана ГВС в подсобке уборщицы
- выполнена замена аварийного участка стояка канализации

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 «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
4.	Обслуживание внутрименового газового оборудования	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 437929 от 14.07.22
5.	Обслуживание и мониторинг наружных газопроводов и сооружений на них	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 450956 от 01.11.22

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 230ART01PQRSIN230	электрическая энергия	103930	Поверка в 2025
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230AM-01	электрическая энергия	55013	Поверка в 2025
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 AM-03	электрическая энергия	9858/60	Поверка в 2025
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ - 7 № 00017013	Тепловая энергия	348	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.)	9/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	2
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	0
6	Отработана ф-Б(шт.)	8
7	Заведено ф-А(шт.)	8
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	13/9

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2023 по 31.12.2023.

№	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.	269 022,33	317 004,31	-47 981,98
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	14 159,07	14 088,55	70,52
3.	Содержание общедомового имущества дома:	911 277,75	894 829,06	16 448,68

3.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	25 486,33	9 879,00	15 607,33
3.2.	Содержание прилегающей придомовой территории:	393 055,78	412 955,17	-19 899,39
3.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);	110 440,75	89 700,00	20 740,75
3.2.2.	Благоустройство прилегающей территории (в т.ч. Зарплата мастера участка, электрика, сантехника и т.д.)	282 615,04	323 255,17	-40 640,14
3.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе:	152 917,96	152 917,96	0,00
3.3.1.	Оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов;	135 927,07	135 927,07	0,00
3.3.2.	Обучение ответственного персонала;	5 663,63	5 663,63	0,00
3.3.3.	Страхование лифтового хозяйства	2 831,81	2 831,81	0,00
3.3.4.	Ежегодная диагностика лифтов;	8 495,44	8 495,44	0,00
3.4.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	110 440,75	89 700,00	20 740,75
3.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	19 822,70	19 822,70	0,00
3.6.	Подготовка систем отопления и Г8С к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	53 804,47	53 804,47	0,00
3.7.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	53 238,10	53 238,10	0,00
3.8.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	53 804,47	53 804,47	0,00
3.9.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	48 707,20	48 707,20	0,00
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	108 175,29	115 058,25	-6 882,96
4.1.	Работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Материал	26 366,25	26 366,25	0,00
4.2.	Замена вводных задвижек	16 800,00	16 800,00	0,00
4.3.	Уборка строительного мусора в 2-х подъездах на чердаках перед лифтовыми, в т.ч. Вывоз мусора	13 000,00	13 000,00	0,00
4.4.	Уборка технического этажа во втором подъезде, в т.ч. Вывоз мусора и заложение кирпичами двух окон с целью предотвращения попадания голубей на тех. Этаж	12 000,00	12 000,00	0,00
4.5.	Замена запорной арматуры в техническом подполье	11 324,00	11 324,00	0,00
4.6.	Засыпка ям щебнем на дороге расположенной на земельном участке МКД	10 000,00	10 000,00	0,00
4.7.	Уборка кровли от снега, 2-ой подъезд	5 000,00	5 000,00	0,00

4.8.	Ремонт входной двери во втором подъезде	4 000,00	4 000,00	0,00
4.9.	Регулярная замена освещения и светильников в местах общего пользования, в т.ч. замена розетки	3 094,00	3 094,00	0,00
4.10.	Прочистка канализации	3 125,00	3 125,00	0,00
4.11.	Заложение кирпичами отверстий под дверь подсобного помещения со стороны 1 подъезда и в стене за домом со стороны гаражей	2 800,00	2 800,00	0,00
4.12.	Покос травы на земельном участке МКД	2 000,00	2 000,00	0,00
4.13.	Приобретение и установка замка на ляде 1-го подъезда	2 000,00	2 000,00	0,00
4.14.	Замена крана ГВС в подсобке уборщицы	1 863,00	1 863,00	0,00
4.15.	Замена аварийного участка стояка канализации	1 686,00	1 686,00	0,00
Итого		1 302 634,44	1 340 980,18	-38 345,74

5.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
5.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	18 743,58	17 568,18	18 743,58
5.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	36 074,32	33 828,66	36 074,32
5.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	14 042,52	13 040,68	14 042,52
5.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	13 394,84	12 548,43	13 394,84
5.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	241 746,44	226 412,53	241 746,44
Итого коммунальных услуг:		324 001,70	303 398,48	324 001,70

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	621 700,43	0,00	145 643,25
2.	Начислено	1 302 634,44	0,00	324 001,70
3.	Оплачено	1 256 712,10	0,00	303 398,48
4.	Задолженность на конец отчетного года	667 622,77	0,00	166 246,47
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	52 425,60		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	40 368,00		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	6 000,00	6 000,00	
	ПАО "МТС"	5 568,00	5 568,00	
	ООО "Русмедиа"	7 200,00	7 200,00	
	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:	55 836,80		

	1. Работы по покраске лифтов	21 000,00		
	2. Выборочный ремонт кровли МКД	15 400,00		
	3. Ремонт ливневок и их герметизация на кровле МКД	15 400,00		
	4. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	4 036,80		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год	36 956,80		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 340 980,18	0,00	324 001,70
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2022 года	96 330,58	0,00	-8 648,19
7.2.	Остаток на конец 2023 года	-38 345,74	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	57 984,85	0,00	-8 648,19

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2023 составляет – 833 869,24 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

Приложение № 1

Должность	На руки	НДФЛ 13%	УСН 15%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд)*	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев
Сантехник	7 000,00	1 045,98		2 429,89	10 475,86	136 186,21
Электрик	5 000,00	747,13		1 735,63	7 482,76	97 275,86
Мастер участка	5 000,00	747,13		1 735,63	7 482,76	89 793,10
Дворник	6 000,00		900,00		6 900,00	89 700,00
Уборщик (МОП)	6 000,00		900,00		6 900,00	89 700,00

Руководитель управляющей организации



ООО «УК «Нятый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 2 2024 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель  (Кузнецко А.А.)