

**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. Нансена, 107/1
- Год постройки: 1978
- Этажность: 14
- Количество квартир: 91
- Количество нежилых помещений: 2
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 5 634,80 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 4 107,88 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 645,50 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 10 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 1 916,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0081502:26
- Количество заявок: 134; из них на устранение аварийных ситуаций: 8
- 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;
- осуществлялось ежемесячное обслуживание системы контроля доступа, видеонаблюдения и шлагбаума;
- выполнен ремонт ротора лифта и замена табла
- приобретена и установлена песочница
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций в т.ч. Материалы
- выполнены работы по ремонту шлагбаума, в том числе ремонт платы
- выполнена покраска пандуса и перил
- выполнен выборочный ремонт детской площадки
- выполнен выборочный ремонт ступеней входной группы
- выполнена опиловка аварийного дерева
- выполнена уборка крупногабаритного мусора

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

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	ЦЭ6803ВМ № 009130065015846	электрическая энергия	144178	Поверка или замена в 2024
2.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168836097	электрическая энергия	5269/60	Поверка в 2028
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00058321	Тепловая энергия	1023,00	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.)	4/3
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	1
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.)	7
7	Заведено ф-А(шт.)	12

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.	148 118,88	170 906,40	-22 787,52
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	62 665,68	62 665,68	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	0,00	12 050,20	-12 050,20
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	0,00	28 484,40	-28 484,40
5.	Содержание общего имущества дома:	721 225,01	815 405,13	-94 180,13
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	8 545,32	6 240,00	2 305,32
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	342 952,18	422 828,77	-79 876,60
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник);	151 537,01	109 067,73	42 469,28

5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист, обслуживание насоса)	191 415,17	313 761,05	-122 345,88
5.3.	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.	113 937,60	108 448,09	5 489,51
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	88 301,64	110 400,00	-22 098,36
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	25 635,96	25 635,96	0,00
5.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов и т.д.	31 332,84	31 332,84	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	34 181,28	34 181,28	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	28 484,40	28 484,40	0,00
5.9.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	47 853,79	47 853,79	0,00
6	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.	170 906,40	101 195,50	69 710,90
6.1.	Ремонт ротора лифта и замена табла		47 800,00	
6.2.	Приобретение и установка песочницы		11 900,00	
6.3.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций в т.ч. Материалы		8 630,50	
6.4.	Работы по ремонту шлагбаума, в том числе ремонт платы		8 440,00	
6.5.	Покраска пандуса и перил		7 750,00	
6.7.	Выборочный ремонт детской площадки		6 150,00	
6.8.	Выборочный ремонт ступеней входной группы		4 900,00	

6.9.	Опиловка аварийного дерева		4 375,00	
6.10.	Уборка крупногабаритного мусора		1 250,00	
Итого		1 102 915,97	1 190 707,31	-87 791,34

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	23 481,48	19 497,63	23 481,48
7.2.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	8 582,76	6 871,20	8 582,76
7.3.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	8 310,24	6 897,59	8 310,24
7.4.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	171 183,24	142 074,94	171 183,24
Итого коммунальных услуг:		211 557,72	175 341,36	211 557,72

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
8.1.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	66 960,00	63 204,72
8.2.	Доп.услуга "Домофон"	36 276,00	34 907,44
Итого коммунальных услуг:		103 236,00	98 112,16

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	360 722,69	18 401,19	40 283,22
2.	Начислено	1 102 915,97	103 236,00	211 557,72
3.	Оплачено	916 768,42	98 112,16	175 341,36
4.	Задолженность на конец отчетного года	546 870,24	23 525,03	76 499,58
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		53 511,00		
		Оплачено	Начислено	
ИП Пономарева Т. Н.		24 000,00	24 000,00	
АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ" (№РНД-00090134 от 01.10.2020г.)		9 600,00	9 600,00	
АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ" (№РНД-00714471 от 23.06.2022г.)		6 000,00	6 000,00	
ПАО РОСТЕЛЕКОМ		6 000,00	60 000,00	
ПАО "МТС"		7 911,00	7 911,00	
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		5 351,10		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		5 351,10		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		48 159,90		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 190 707,31	103 236,00	211 557,72
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2022 года	-581 431,55	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2023 года	-87 791,34	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года	-669 222,90	0,00	0,00

(«-» — перевыполнено работ; «+» —
недовыполнено работ)

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2023 составляет – **646 894,84 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	5 000,00	747,13		1 735,63	7 482,76	97 275,86
Электрик	3 500,00	522,99		1 214,94	5 237,93	68 093,10
Мастер участка	5 000,00	747,13		1 735,63	7 482,76	89 793,10
Дворник	7 295,50		1 094,33		8 389,83	109 067,73
Уборщик (МОП)	8 000,00		1 200,00		9 200,00	110 400,00
Паспортист	1 088,00	162,57		377,67	1 628,25	19 538,98
Обслуживание Насоса	2 175,00	325,00		755,00	3 255,00	39 060,00



Руководитель управляющей организации

ООО «СК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 09.03 2024 г.
тел: 3-100-100

Исполнитель  **Куценко Н.А.**