

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

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

- Адрес многоквартирного дома: **бул. Платова, 8**
- Год постройки: **2014**
- Год ввода в эксплуатацию: **2017**
- Этажность: **7**
- Количество квартир: **110**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **6 030,00 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **4 139,00 кв.м.**
- Общая площадь помещений общего пользования: **1 313,80 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **0 %**
- земельный участок не отмежеван;
- Количество заявок: **119**; из них на устранение аварийных ситуаций: **3**
- 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;
- 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 промывка теплообменника ГВС;
- выполнен латочный ремонт кровли над кв. № 55;
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. закупка необходимых материалов;
- Приобретен и установлен мусорный контейнер
- организован детский новогодний праздник, в т.ч. с приглашением деда мороза;
- выполнен покос травы на земельном участке МКД

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 организаций	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 «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 тепловой энергии	ТВ-7 № 17055752	Тепловая энергия	2703	Поверка 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 организаций	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. 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.	Фактически затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению, в т.ч.: организация эксплуатации жилого дома, ведение технической и иной документации, планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома, составление смет, составление дефектных актов, составление актов осмотра, мониторинг показаний индивидуальных приборов учета, мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома, мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома, организация взаимодействия и заключение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты, анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бух. услуги, эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.), обслуживание и содержание программного обеспечения всех направлений деятельности и официального сайта УО, услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевых счетов	151 516,68	151 516,68	0,00
2	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	12 419,40	23 011,75	-10 592,35
3	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	49 677,60	49 677,60	0,00
4	Содержание общего имущества дома:	683 067,00	903 459,98	-220 392,98
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	12 419,40	6 240,00	6 179,40
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель); обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, управляющий и др.) см. приложение № 1	275 710,68	489 479,31	-213 768,63
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.	163 936,08	163 936,08	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования) см. приложение № 1	111 774,60	124 578,35	-12 803,75

4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	17 387,16	17 387,16	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в том числе: оплата теплоносителя и тепловой энергии в целях промывки системы отопления, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.	52 161,48	52 161,48	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	32 290,44	32 290,44	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	17 387,16	17 387,16	0,00
5	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома.	119 226,24	121 710,00	-2 483,76
5.1.	Промывка теплообменника		32 000,00	-32 000,00
5.2.	Латочный ремонт кровли над кв. № 55		30 060,00	-30 060,00
5.3.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. стоимость материалов		28 395,00	-28 395,00
5.4.	Приобретение и установка мусорного контейнера		14 900,00	-14 900,00
5.5.	Организация детского новогоднего праздника, в т.ч. подарки и участие деда мороза		12 100,00	-12 100,00
5.6.	Покос травы на земельном участке МКД		4 255,00	-4 255,00
Итого		1 015 906,92	1 249 376,01	-233 469,09

6.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
6.1.	Водоотведение (ОДН)	9 565,65	10 244,16	9 565,65
6.2.	Тепловая энергия ГВС	375 468,38	348 070,68	375 468,38
6.3.	Тепловая энергия (ОДН)	18 836,98	20 212,88	18 836,98
6.4.	Теплоноситель (ОДН)	6 810,96	7 406,49	6 810,96
6.5.	ХВС (ОДН)	6 829,29	7 321,07	6 829,29
6.6.	Центральное отопление	890 886,52	901 693,76	890 886,52
6.7.	Электроэнергия (ОДН)	125 992,14	134 747,60	125 992,14
Итого коммунальных услуг:		1 434 389,92	1 429 696,64	1 434 389,92

7.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
7.1.	Домофон	38 394,00	40 823,15
Итого коммунальных услуг:		38 394,00	40 823,15

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	393 663,21	14 960,21	441 462,42
2.	Начислено	1 015 906,92	38 394,00	1 434 389,92
3.	Оплачено	1 083 603,16	40 823,15	1 429 696,64

4.	Задолженность на конец отчетного года	325 966,97	12 531,06	446 155,70
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	72 560,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год	47 200,00		
		Оплачено	Начислено	
	ИП Пономарева Т. Н.	22 000,00	22 000,00	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	9 600,00	9 600,00	
	ИП Малов И. И.	15 600,00	15 600,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	4 720,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	4 720,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год	115 040,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 249 376,01	38 394,00	1 434 389,92
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2022 года	-1 021 561,50	0,00	-30 979,74
7.2.	Остаток на конец 2023 года	-233 469,09	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-1 255 030,59	0,00	-30 979,74

Приложение № 1

	На руки	НДФЛ 13%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд)	УСН 15%	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев
Сантехник	7 000,00	1 045,98	2 429,89		10 475,86	136 186,21
Электрик	3 500,00	522,99	1 214,94		5 237,93	68 093,10
Мастер участка	5 000,00			750,00	5 750,00	69 000,00
Дворник	8 000,00			1 200,00	9 200,00	119 600,00
Уборщик (МОП)	8 333,00			1 249,95	9 582,95	124 578,35
Управляющий	7 000,00			1 050,00	8 050,00	96 600,00
					Итого по п. 4.2.	489 479,31
					Итого по п. 4.4.	124 578,35

Руководитель управляющей организации


ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата: 2024 г.

Исполнитель:  (Кузнецков А.)

тел:

