

**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: **пр. Космонавтов 35/20 «Б»**
- Год постройки: **2018**
- Этажность: **19**
- Количество квартир: **159**
- Количество нежилых помещений: **49**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **20 870,00 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **11 172,00 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **1 722,90 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **5 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **3 265,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0010311:39**
- Количество заявок: **236**; из них на устранение аварийных ситуаций: **10**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **2**
- 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;
- осуществлялось ежемесячное обслуживание системы контроля доступа.
- выполнена гидроизоляция стены
- выполнена гидроизоляция фундамента
- приобретены и заменены стеклопакеты и изделия ПВХ в местах общего пользования
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. устранение аварий, утепление стояков ГВС в местах общего пользования, сварочные работы, замена запорной арматуры, настройка автоматики и т.д.
- выполнялась регулярная прочистка системы канализации МКД
- выполнена уборка (мойка) парковочного помещения
- выполнен выборочный ремонт фасадов силами альпинистов
- выполнена герметизация оконного блока в кв. 156
- выполнен ремонт парапета МКД...

- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, аренда вышки для замены прожектора и т.д.
- нанимался в аренду трактор для очистки территории земельного участка от снега
- выполнялось техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения
- Приобретен и установлен дренажный насос

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 «ЮгЛифтСервис»	№ 351-2020-КО от 01.09.2020
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
4.	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ИП Брикалов М.В.	№ 1 от 12.04.19

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 № 33671210	электрическая энергия	10485/40	Поверка 2034
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33704893	электрическая энергия	5398/40	Поверка 2034
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33671202	электрическая энергия	1311/30	Поверка 2034
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33697175	электрическая энергия	3109/40	Поверка 2034
5.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33704056	электрическая энергия	8694/40	Поверка 2034
6.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33697170	электрическая энергия	7183/30	Поверка 2034
7.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33704876	электрическая энергия	1898/10	Поверка 2034
8.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 34290373	электрическая энергия	10648/30	Поверка 2034
9.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 34245714	электрическая энергия	13462/20	Поверка 2034
10.	Счетчик тепловой энергии	ТВ 7 № 17047707	Тепловая энергия	1483,00	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.)	14/8
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	6
3	Выдано карточек на продажу	0
4	Выдано справок на продажу	0
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	1
6	Отработана ф-Б(шт.)	11
7	Заведено ф-А(шт.)	17
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	25/25

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, Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций 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	541 585,80	541 585,80	0,00

	связи, изготовление бланков и т. д.), обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение.			
2	Ведение специального счета капитального ремонта МКД	77 369,40	77 369,40	0,00
3	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	38 684,70	47 757,81	-9 073,11
4	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	201 160,44	201 160,44	0,00
5	Содержание общего имущества дома:	2 050 289,10	1 905 394,29	144 894,81
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	15 473,88	8 900,00	6 573,88
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, разнорабочий, озеленитель); Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	711 798,48	708 321,55	3 476,93
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.	348 162,30	295 000,00	53 162,30
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	425 531,70	343 850,00	81 681,70
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	54 158,58	54 158,58	0,00
5.6.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	100 580,22	100 580,22	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно- диспетчерская служба)	100 580,22	100 580,22	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	54 158,58	54 158,58	0,00
5.9.	Техническое обслуживание систем дымоудаления, пожаротушения, охранно- пожарной сигнализации	239 845,14	239 845,14	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.	572 533,56	838 212,79	-265 679,23
6.1.	Гидроизоляция стены		397 573,00	-397 573,00
6.2.	Гидроизоляция фундамента		219 038,00	-219 038,00

6.3.	Замена стеклопакетов и ПВХ изделия в местах общего пользования		70 500,00	-70 500,00
6.4.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. устранение аварий, утепление стояков ГВС в местах общего пользования, сварочные работы, замена запорной арматуры, настройка автоматики и т.д.		27 469,60	-27 469,60
6.5.	Регулярная прочистка системы канализации МКД		23 400,00	-23 400,00
6.6.	Уборка парковочного помещения		22 500,00	-22 500,00
6.7.	Выборочный ремонт фасадов силами альпинистов		13 500,00	-13 500,00
6.8.	Герметизация оконного блока в кв. 156		12 465,00	-12 465,00
6.9.	Ремонт парапета МКД		10 000,00	-10 000,00
6.10	Регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, аренда вышки для замены прожектора и т.д.		8 975,19	-8 975,19
6.11	Аренда трактора для очистки земельного участка от снега		7 500,00	-7 500,00
6.12	Техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения		6 492,00	-6 492,00
6.13	Организация детского праздника с участием Деда Мороза и Снегурочки плюс сладкие подарки.		13 800,00	-13 800,00
6.14	Приобретение и установка дренажного насоса		5 000,00	-5 000,00
Итого		3 481 623,00	3 611 480,52	-129 857,52
7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственника м	Оплачено собственника ми	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение ОДН (01.11.2017)	41 226,72	41 361,10	41 226,72
7.2.	Тепловая энергия на СОИ(ОДН)	85 739,40	86 038,84	85 739,40
7.3.	Теплоноситель ОДН (01.01.17)	29 425,44	29 480,93	29 425,44
7.4.	ХВС ОДН (01.01.2017)	29 425,44	29 484,65	29 425,44
7.5.	ЭЭ ОДН (01.01.17)	229 842,72	230 287,90	229 842,72
Итого коммунальных услуг:		415 659,72	416 653,42	415 659,72
8.	Дополнительные услуги	Начислено собственника м	Оплачено собственника ми	
8.1.	Домофон	31 640,00	31 845,95	
8.2.	Услуги консьержей	873 600,00	882 808,58	
Итого коммунальных услуг:		905 240,00	914 654,53	
		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальн ые услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	698 172,61	171 229,64	89 307,19

2.	Начислено	3 481 623,00	905 240,00	415 659,72
3.	Оплачено	3 444 472,75	914 654,53	416 653,42
4.	Задолженность на конец отчетного года	735 322,86	161 815,11	88 313,49
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества	Прямые договора		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	3 481 623,00	905 240,00	415 659,72
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2022 года	204 423,09	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2023 года	-129 857,52	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	74 565,56	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2023 составляет – 985 451,46 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

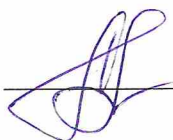


ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата _____ 20 ____ г.
тел: 3-100-100

Исполнитель  (Кузнецов А.С.)