

**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. 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: 158; из них на устранение аварийных ситуаций: 6
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 11
- 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 фасада здания, силами альпинистов
- выполнялся регулярный ремонт ворот парковочного помещения, в т.ч. замена пружин и троса
- выполнен выборочный косметический ремонт мест общего пользования, а именно стен лифтовых комнат МКД, 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
- выполнялся регулярный ремонт лавочек и детской площадки
- выполнен покос травы на земельном участке МКД не менее 15 раз в сезон

- выполнялся регулярный ремонт дверей и их доводчиков в местах общего пользования
- выполнено изготовление и устройство приспособление для чистки обуви
- выполнен ремонт входных групп в части замены напольного покрытия

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	10215/120	Поверка 2033
2.	Водомер	ВСХН-50 № 064712	Холодная вода и теплоноситель	111520	Поверка 2026
3.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 16040608	Тепловая энергия	6218,00	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.)	9/5
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	9
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	4
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	5
6	Отработана ф-Б(шт.)	1
7	Заведено ф-А(шт.)	2
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	12/4

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: 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 официального сайта УО и программного обеспечения.	250 863,32	250 863,32	0,00
2.	Услуги по проведению расчётов, начислений, оформлению счет квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчётов и ведению лицевого счетов	150 517,99	150 517,99	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	25 086,33	37 633,07	-12 546,74
4.	Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами	125 431,66	125 431,66	0,00
5.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	1 661 969,50	1 958 260,26	-296 290,76

5.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	12 543,17	12 000,00	543,17
5.2.	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 в т.ч. заработная плата с учетом оплаты налогов, страховых взносов.)	263 406,49	507 768,97	-244 362,48
5.3.	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	583 257,22	583 257,22	0,00
5.4.	Уборка и содержание МОП (в т.ч. заработная плата уборщицы подъездов и мест общего пользования)	263 406,49	291 827,59	-28 421,10
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	62 715,83	62 715,83	0,00
5.6.	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
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	81 530,58	81 530,58	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	43 901,08	43 901,08	0,00
5.9.	Техническое обслуживание и ремонт систем охранно-пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения.	275 949,65	300 000,00	-24 050,35
6.	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	214 488,14	375 120,00	-160 631,86

5.1.	Регулярный ремонт ворот парковочного помещения, в т.ч. Замена пружин и троса ворот		78 900,00	-78 900,00
5.2.	Выборочный косметический ремонт мест общего пользования МКД (около 56 кв.м.), в т.ч. устранение трещин, покраска стен; Ежемесячная чистка коллекторных ям в парковочном помещении; Покраска забора на земельном участке МКД; Покраска лифтовых, в т.ч. уборка лифтовых канав; Чистка и окраска стояков инженерных коммуникаций на парковке; Гидроизоляция стыка цоколя и отмостки (около 30 м.п.); Косметический ремонт первых этажей и лифтовых холлов МКД; Ремонт лавочек и детской площадки; Ремонт песочницы на детской площадке, в т.ч. завоз песка; Покос травы на земельном участке МКД до 15 раз в сезон; Уборка территории за мангалом; Регулярный ремонт дверей и их доводчиков в местах общего пользования; Чистка покраска бордюров (2 раза в год); Демонтаж плитки входных узлов около 100 м2, зачистка от бетоноконтакта, погрузка и вывоз мусора 3 газели;		207 000,00	-207 000,00
5.3.	Регулярные работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Сварочные ремонты, ремонт автоматики, промывка теплообменника и т.д.		38 220,00	-38 220,00
5.4.	Оплата за плитку керамогранитную для входных групп		45 300,00	-45 300,00
5.5.	Приобретение фурнитуры для м/п дверей		2 800,00	-2 800,00
5.6.	Оплата за реле давления для отопления МКД		2 900,00	-2 900,00
Итого		2 428 356,94	2 747 308,31	-318 951,37

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственник ами	Оплачено в ресурсную организаци ю
7.1.	Водоотведение (ОДН)	46 531,72	46 369,70	46 531,72
7.2.	Теплоноситель (ОДН)	33 264,52	33 057,53	45 062,76
7.3.	ХВС (ОДН)	33 264,52	33 057,53	45 121,79
7.4.	Электроэнергия (ОДН)	293 560,36	292 658,24	293 560,36
Итого коммунальных услуг:		406 621,12	405 143,00	430 276,63

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственни кам	Оплачено собственник ами	Оплачено компанией
8.1.	Видеонаблюдение	22 440,00	22 887,78	22 440,00
8.2.	Вознаграждение председателю МКД	217 200,00	215 679,07	217 200,00
8.3.	Домофон	76 440,00	76 052,05	76 440,00
8.4.	Консьерж	823 368,00	818 703,94	956 000,00
Итого коммунальных услуг:		1 139 448,00	1 133 322,84	1 272 080,00

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	394 817,98	209 699,06	86 827,75
2.	Начислено	2 428 356,94	1 139 448,00	406 621,12
3.	Оплачено	2 318 592,16	1 133 322,84	405 143,00
4.	Задолженность на конец отчетного года	504 582,76	215 824,22	88 305,87
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		427 591,20		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 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	
5.	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:		470 575,40		
Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		21 143,40		
Компенсация разницы стоимости услуги консьерж		132 632,00		
Герметизация швов кирпичной кладки фасада здания, силами альпинистов		316 800,00		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год		168 449,80		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 747 308,31	1 272 080,00	430 276,63
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2022 года	-1 699 457,21	0,00	-68 251,56
7.2.	Остаток на конец 2023 года	-318 951,37	-132 632,00	-23 655,51
8.	Остаток на конец отчетного года «-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ.	-2 018 408,58	-132 632,00	-91 907,07

Приложение № 1

	На руки	НДФЛ 13%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд)*	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев
Сантехник	10 000,00	0,00	0,00	11 500,00	149 500,00
Электрик	5 000,00	747,13	1 735,63	7 482,76	97 275,86
Мастер участка	3 500,00	522,99	1 214,94	5 237,93	62 855,17
Дворник	10 000,00	0,00	0,00	11 500,00	149 500,00
Уборщик (МОП)	15 000,00	2 241,38	5 206,90	22 448,28	291 827,59
Паспортист	2 500,00	373,56	867,82	3 741,38	48 637,93
				Итого по п. 5.2.	507 768,97
				Итого по п. 5.4.	291 827,59

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2022 составляет – 808 712,84 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

Руководитель управляющей организации




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



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата _____ 20____ г.
тел. +7 (395) 410-1100

Исполнитель  (А.Ю. Кузнецко)