

**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: **пер. Соборный, 69/253**
- Год постройки: **2019**
- Этажность: **13**
- Количество квартир: **87**
- Количество нежилых помещений: **48**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **14 607,50 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **7 661,10 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **1 569,00 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **0 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **2 167,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0081903:4**
- Количество заявок: **136** ; из них на устранение аварийных ситуаций: **11**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **5**
- 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;
- осуществлялось ежемесячное обслуживание системы контроля доступа, видеонаблюдения;
- завершен монтаж подвесных потолков переходных балконов в целях защиты от голубей
- выполнялись работы по ремонту систем инженерных коммуникаций в МКД, в том числе: прочистка канализационных лежаков, выпусков, люка, наладка отопления, замена кранов, сварочные ремонты и т.д.
- выполнены работы по ремонту декоративного освещения МКД, закуплены и установлены новые светильники;
- выполнена настройка и диагностика автоматики системы отопления МКД
- выполнено мытье полов в подземной парковке автоматизированной мойкой
- произведена мойка общедомового витража силами альпинистов
- проведена организация новогоднего детского праздника
- выполнялся покос травы на земельном участке МКД
- выполнен ремонт и доукомплектование системы видеонаблюдения;
- установлена система контроля доступа в подземный паркинг.

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 «ОТИС Лифт» | №В70PS-012253 от 06.05.2021 |
| 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) | ООО «ЭР-Телеком Холдинг» | № РНД-00510297 от 22.11.2019 |

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 | Меркурий 230 АМ-03 № 28375473 | электрическая энергия | 6386/80 | Поверка 2036 |
| 2. | Счетчик электрической энергии | Меркурий 230 ART 03 CN № 18720016 | электрическая энергия | 29513/40 | Поверка 2036 |
| 3. | Счетчик тепловой энергии | ТВ 7 № 17052022 | Тепловая энергия | 918,00 | 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. 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 связи, изготовление бланков и т. д.), обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение. | 354 435,84 | 354 435,84 | 0,00 |
| 2. | Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций | 132 913,44 | 132 913,44 | 0,00 |
| 3. | Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг | 27 690,30 | 40 666,71 | -12 976,41 |
| 4. | Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ | 132 913,44 | 132 913,44 | 0,00 |
| 5. | Содержание общего имущества дома: | 1 845 281,59 | 1 799 830,56 | 45 451,03 |
| 5.1. | Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции | 16 614,18 | 16 300,00 | 314,18 |
| 5.2. | Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: | 1 047 105,60 | 927 896,55 | 119 209,05 |
| 5.2.1. | Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель); | 205 833,39 | 174 800,00 | 31 033,39 |
| 5.2.2. | Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, управляющий и др.) | 841 272,21 | 753 096,55 | 88 175,66 |
| 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. | 254 750,76 | 315 152,12 | -60 401,36 |
| 5.4. | Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП) | 149 115,36 | 148 928,00 | 187,36 |
| 5.5. | Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств. | 38 766,42 | 38 766,42 | 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. | 60 918,66 | 60 918,66 | 0,00 |
| 5.7. | АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба) | 71 994,78 | 71 994,78 | 0,00 |
| 5.8. | Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных | 39 874,03 | 39 874,03 | 0,00 |
| 5.9. | Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации | 166 141,80 | 180 000,00 | -13 858,20 |
| 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. | 384 341,36 | 683 805,73 | -299 464,37 |
| 6.1. | Ремонт системы видеонаблюдения по счету от 05.04.2023 №139 | | 19 092,00 | -19 092,00 |
| 6.2. | Работы по ремонту систем инженерных коммуникаций в МКД, в том числе: прочистка канализационных лежаков, выпусков, люка, наладка отопления, замена кранов, сварочные ремонты и т.д. | | 116 516,00 | -116 516,00 |
| 6.3. | Закупка светильников архитектурных 21.04.2023 №10. | | 128 500,00 | -128 500,00 |
| 6.4. | Организация системы контроля доступа в парковочное помещение (установка магнитных замков на три двери) | | 60 520,00 | -60 520,00 |
| 6.5. | Работы по ремонту декоративного освещения МКД | | 53 000,00 | -53 000,00 |
| 6.6. | Микроволновая печь в консьержную (Соборный 69) | | 4 399,00 | -4 399,00 |
| 6.7. | Настройка и диагностика автоматики системы отопления МКД | | 23 500,00 | -23 500,00 |
| 6.8. | Оплата экспертизы состояния тротуарной плитки по договору №616-02/23 от 08.02.2023 | | 15 000,00 | -15 000,00 |
| 6.9. | Промывка теплообменников ГВС и отопления (Соборный 69/253) 16.05.2023 | | 42 000,00 | -42 000,00 |
| 6.10. | Диагностика архитектурной подсветки 25.05.2023 | | 18 000,00 | -18 000,00 |
| 6.11. | Оплата за монтаж СКОД выхода с парковки 19.05.2023 | | 20 000,00 | -20 000,00 |
| 6.12. | Мойка общедомового витража силами альпинистов | | 11 500,00 | -11 500,00 |
| 6.13. | Закупка светильников архитектурных 06.07.2023 №36 | | 128 500,00 | -128 500,00 |

| | | | | |
|--------------|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| 6.14. | Диагностика архитектурной подсветки 02.08.2023 | | 18 000,00 | -18 000,00 |
| 6.15. | Доплата за софит металлический 05.07.2023 | | 11 405,73 | -11 405,73 |
| 6.16. | Организация новогоднего детского праздника | | 10 150,00 | -10 150,00 |
| 6.17. | Покос травы на земельном участке МКД | | 3 723,00 | -3 723,00 |
| Итого | | 2 877 575,98 | 3 011 652,28 | -134 076,31 |

| 6. | Коммунальные услуги: | Начислено собственни кам | Оплачено собственни ками | Оплачено в ресурсную организацию |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| 7.1. | Отведение сточных вод на СОИ (ОДН) | 19 299,84 | 19 655,07 | 19 299,84 |
| 7.2. | Холодная вода на СОИ (ОДН) | 27 552,36 | 28 083,10 | 90 840,19 |
| 7.3. | Электроэнергия на СОИ (ОДН) | 296 923,32 | 302 504,98 | 302 504,98 |
| Итого коммунальных услуг: | | 343 775,52 | 350 243,15 | 412 645,01 |

| 7. | Дополнительные услуги | Начислено собственни кам | Оплачено собственни ками |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 8.1. | Доп.услуга "Домофон" | 37 584,00 | 39 129,15 |
| 8.2. | Доп.услуга (консьержи) | 1 246 080,00 | 1 276 926,42 |
| 8.3. | Обслуживание системы видеонаблюдения | 98 640,00 | 95 237,40 |
| Итого коммунальных услуг: | | 1 382 304,00 | 1 411 292,97 |

| | | Содержание общего имущества (руб.) | Целевые взносы (руб.) | Коммунальн ые услуги (руб.) |
|---|---|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1. | Задолженность (остаток) на начало года | 489 918,93 | 330 887,95 | 68 233,65 |
| 2. | Начислено | 2 340 851,77 | 1 382 304,00 | 343 775,52 |
| 3. | Оплачено | 2 305 134,68 | 1 411 292,97 | 350 243,15 |
| 4. | Задолженность на конец отчетного года | 525 636,02 | 301 898,98 | 61 766,02 |
| 5. | Денежные средства полученные за использование общего имущества | | | |
| | Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год | | 0,00 | |
| | Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год | | 15 600,00 | |
| | | | Оплачено | Начислено |
| | Ростелеком | | 6 000,00 | 6 000,00 |
| | Дом.ру | | 9 600,00 | 9 600,00 |
| | Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе: | | 780,00 | |
| | 1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 % | | 780,00 | |
| Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год | | 14 820,00 | | |
| 6. | Выполнено работ (оказано услуг) | 3 011 652,28 | 1 382 304,00 | 412 645,01 |
| 7. | Остатки | | | |
| 7.1. | Остаток на конец 2022 года | -663 768,46 | 0,00 | -189 859,18 |
| 7.2. | Остаток на конец 2023 года | -134 076,31 | 0,00 | -68 869,49 |

| | | | | |
|----|--|-------------|------|-------------|
| 8. | Остаток на конец отчётного года «-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ | -797 844,77 | 0,00 | -258 728,67 |
|----|--|-------------|------|-------------|

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2023 составляет – 889 301,02 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



«Пятый Элемент»
(управляющей организации)

_____ (подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

20 ____ г.

Исполнитель