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. 339 Стрелковой Дивизии, № 25/1**
- Год постройки: **2007**
- Этажность: **16**
- Количество квартир: **77**
- Количество нежилых помещений: **1**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **9 211,70 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 489,30 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **148,50 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **18 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **2 076,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0071408:13**
- Количество заявок: **149**; из них на устранение аварийных ситуаций: **8**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **5**
- Количество жалоб в государственную жилищную инспекцию Ростовской области: **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;
- 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;
- выполнено устройство асфальтобетонного покрытия на отмостке МКД
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Материалы и сварочные работы
- выполнен косметический ремонт холла первого этажа
- выполнены геодезические изыскания наблюдения по выявлению наклона МКД в вертикальных осях
- выполнены ремонтные работы по предотвращению и устранению намокания и разрушения внешней стены дома: восстановление кровли парапетов, водосточной трубы для конденсата, оштукатуривание балкона на переходном балконе 17 этажа, восстановление отливов на 16 этаже
- приобретены и установлены ПВХ двери
- приобретены и установлены аншлаги
- выполнена реконструкция системы видеонаблюдения
- выполнены работы по заряду огнетушителей
- выполнена замена считывателя системы контроля и управления домом
- выполнена выборочная регулировка дверей в местах общего пользования
- выполнена замена кнопки выхода домофона

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 «Планета Л»	№ 18 от 31.10.2017
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

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 230ART03CN № 36337131	электрическая энергия	19639/60	Поверка в 2025
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART03CN № 36337113	электрическая энергия	1534/40	Поверка в 2025
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART03CN № 36364720	электрическая энергия	3183/30	Поверка в 2025
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00057730	Тепловая энергия	1102	Поверка в 2028

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, 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, Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций**	**279 783,27**	**315 140,38**	**-35 357,11**
2.	**Расходы на оплату комиссии банка при оплате жилищно-коммунальных услуг**	**19 913,40**	**24 794,85**	**-4 881,45**
3.	**Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ**	**87 618,96**	**87 618,96**	**0,00**
4.	**Содержание общего имущества дома**	**1 113 946,94**	**1 080 676,25**	**33 270,70**
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	**11 483,39**	10 000,00	1 483,39
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	**539 586,76**	470 166,67	69 420,10
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, разнорабочий);	**167 272,56**	139 428,74	27 843,82

4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, и др.)	**372 314,20**	330 737,93	41 576,27
4.3.	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.	**202 452,90**	202 452,90	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	**160 302,87**	197 794,25	-37 491,38
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	**19 913,40**	19 913,40	0,00
4.6.	Промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	**57 748,86**	57 748,86	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	**51 774,84**	51 774,84	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	**33 321,76**	33 321,76	0,00
4.9.	Обслуживание системы видеонаблюдения	**37 503,57**	37 503,57	0,00
5.	**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.**	**295 846,75**	**471 780,64**	**-175 933,89**
5.1.	Устройство асфальтобетонного покрытия на отмостке МКД		199 000,00	
5.2.	Косметический ремонт холла первого этажа		60 390,00	
5.3.	Регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. Материалы и сварочные работы		56 910,60	
5.4.	Геодезические изыскания наблюдения по выявлению наклона МКД в вертикальных осях		40 000,00	
5.5.	Ремонтные работы по предотвращению и устранению намокания и разрушения внешней стены дома: восстановление кровли парапетов, водосточной трубы для конденсата, оштукатуривание балкона на переходном балконе 17		39 945,04	

	этажа, восстановление отливов на 16 этаже			
5.6.	Приобретение и установка ПВХ двери		24 100,00	
5.7.	Приобретение и установка аншлагов		24 000,00	
5.8.	Реконструкция системы видеонаблюдения		15 785,00	
5.9.	Работы по заряду огнетушителей		4 400,00	
5.10.	Замена считывателя системы контроля и управления домом		4 000,00	
5.11.	Выборочная регулировка дверей в местах общего пользования		1 750,00	
5.12.	Замена кнопки выхода домофона		1 500,00	
6.	**Услуги консьержа**	**483 895,62**	**434 498,85**	**49 396,77**
Итого		**2 281 004,94**	**2 414 509,92**	**-133 504,98**

7.	**Коммунальные услуги:**	**Начислено собственникам**	**Оплачено собственниками**	**Оплачено в ресурсную организацию**
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	20 166,84	20 039,52	**20 166,84**
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	41 943,12	41 610,52	**41 943,12**
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	14 341,20	14 258,88	**14 341,20**
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	14 394,60	14 252,18	**14 394,60**
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	177 865,09	182 280,40	**177 865,09**
	Итого коммунальных услуг:	**268 710,85**	**272 441,50**	**268 710,85**

		Содержание общего имущества (руб.)	**Целевые взносы (руб.)**	**Коммунальные услуги (руб.)**
1.	Задолженность (остаток) на начало года	191 992,31	0,00	25 357,42
2.	Начислено	2 281 004,94	0,00	268 710,85
3.	Оплачено	2 207 043,27	0,00	272 441,50
4.	Задолженность на конец отчетного года	265 953,98	0,00	21 626,77
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	**19 380,00**		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год	**30 200,00**		
		Оплачено	**Начислено**	
	ПАО "РОСТЕЛЕКОМ"	**6 000,00**	6 000,00	
	ПАО "МТС"	**9 600,00**	9 600,00	
	ООО "Русмедиа"	**2 600,00**	2 600,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	**6 000,00**	6 000,00	
	ТТК Спарк/Связь	**6 000,00**	6 000,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	**3 020,00**		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	**3 020,00**		

	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год	**46 560,00**		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 414 509,92	0,00	268 710,85
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2022 года	-5 590,02	0,00	-9 937,50
7.2.	Остаток на конец 2023 года	-133 504,98	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-139 095,00	0,00	-9 937,50

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2023 составляет – **287 580,75 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

Приложение № 1

Должность	На руки	НДФЛ 13%	УСН 15%	Налоги 30,2 % (Пенсионный фонд)*	Итого в месяц	Итого за 12 месяцев
Сантехник	10 000,00	1 494,25		3 471,26	14 965,52	194 551,72
Электрик	7 000,00	1 045,98		2 429,89	10 475,86	136 186,21
Дворник	7 166,67	1 070,88		2 487,74	10 725,29	139 428,74
Уборщик (МОП)	10 166,67	1 519,16		3 529,12	15 214,94	197 794,25
Коньсерж 1	11 166,67	1 668,58		3 876,25	16 711,49	217 249,43
Коньсерж 2	11 166,67	1 668,58		3 876,25	16 711,49	217 249,43
			Итого по п. 4.2.1.	139 428,74		
			Итого по п. 4.2.2.	330 737,93		
			Итого по п. 4.4.	197 794,25		
			Итого по п. 6.	434 498,85		

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент» _____ **Мацев А.А.**
(наименование управляющей организации) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 13.03.24 20 г. Исполнитель _____ (Кунолько Ю.А.)
тел: 3-100-100