

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

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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: 191; из них на устранение аварийных ситуаций: 3
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 4
- 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;
- 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;
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций, в т.ч. материалы и сварочные работы
- приобретен шланг для полива;
- Приобретен и установлен унитаз в помещение консьержей;
- Выполнен ремонт лифтового оборудования в том числе замена канатов;
- Выполнена окраска бордюров;
- Выполнены работы по изготовлению и монтажу забора (ограждения) из 3Д сетки;
- Выполнялись работы по замене аккумуляторов и извещателей системы оповещения о пожаре;
- Выполнялись мелкие работы по регулировке дверей, замене ручек, петель, замене плиток напольных и др. работы.

**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	23933/60	Поверка в 2025
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART03CN № 36337113	электрическая энергия	1777/40	Поверка в 2025
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART03CN № 36364720	электрическая энергия	3973/30	Поверка в 2025
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00057730	Тепловая энергия	1815	Поверка в 2025

**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 01.01.2024 по 31.12.2024.**

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактически не 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, съём 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	310 649,04	310 649,04	0,00
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате жилищно-коммунальных услуг	19 913,40	27 084,19	-7 170,79
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	87 618,96	87 618,96	0,00
4.	Содержание общего имущества дома	1 192 414,39	1 247 857,40	-55 443,01
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	11 151,50	10 000,00	1 151,50
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	614 925,79	632 293,10	-17 367,31
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, разнорабочий);	167 272,56	155 641,38	11 631,18
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник мастер участка, и др.)	447 653,23	476 651,72	-28 998,49
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.	199 134,00	199 134,00	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	155 324,52	194 551,72	-39 227,20
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	67 705,56	67 705,56	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	51 774,84	51 774,84	0,00

4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных	36 640,66	36 640,66	0,00
4.9.	Обслуживание системы видеонаблюдения	35 844,12	35 844,12	0,00
5.	<b>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.</b>	<b>359 237,74</b>	<b>253 900,52</b>	<b>105 337,22</b>
5.1.	Замена АКБ (339 Стр Див 25/1), согласно счета от 27.05.2024 №95	9 000,00	9 000,00	0,00
5.2.	Закупка шланга поливочного (339 - СТР ДИВ 25/1) по счету-оферте № 0129007638-0004 от 09.07.2024	2 514,00	2 514,00	0,00
5.3.	Замена извещателей - 339 Стр Див 25/1 от 26.08.2024	1 400,00	1 400,00	0,00
5.4.	Замена каната 339 - 25/1 по счету №192 от 18.09.2024	28 147,00	28 147,00	0,00
5.5.	Изготовление и монтаж забора из 3Д сетки	121 343,75	121 343,75	0,00
5.6.	Озеленение территории МКД разовое от 24.09.2024	4 000,00	4 000,00	0,00
5.7.	Сантехнические работы, выполняемые силами подрядных организаций, в том числе сварочные работы, монтажные, вкл. стоимость материалов.	62 295,77	62 295,77	0,00
5.8.	Сварочные работы по восстановлению решетки на тех. Этаж по акту от 12.12.2024	1 800,00	1 800,00	0,00
5.9.	Окраска бордюров с учетом стоимости материалов по акту от 30.07.2024	3 570,00	3 570,00	0,00
5.10.	Ремонт плитки на входной группе по акту от 16.07.2024, установка столбиков по акту от 27.05.2024	1 650,00	1 650,00	0,00
5.11.	Ремонт ручек на дверях 3 и 4 этажи и двери деревянной на 11 этаже по актам от 05.07.2024	1 350,00	1 350,00	0,00
5.12.	Восстановление освещения в помещении между лифтами, вкл прокладку проводов в гофре по акту от 18.05.2024	7 930,00	7 930,00	0,00
5.10.	Установка унитаза в помещение консьержа, демонтаж, монтаж, стоимость материала по акту от 11.06.2024	8 900,00	8 900,00	0,00
6.	<b>Услуги консьержа</b>	<b>533 679,12</b>	<b>583 655,17</b>	<b>-49 976,05</b>
<b>Итого</b>		<b>2 503 512,65</b>	<b>2 510 765,28</b>	<b>-7 252,63</b>

7.	<b>Коммунальные услуги:</b>	<b>Начислено собственника м</b>	<b>Оплачено собственни ками</b>	<b>Оплачено в ресурсную организаци ю</b>
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	21 123,42	20 182,80	21 123,42
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	43 935,54	41 997,94	43 935,54

7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	15 077,34	14 358,91	15 077,34
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	15 077,34	14 411,98	15 077,34
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	203 800,62	203 628,13	203 800,62
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>299 014,26</b>	<b>294 579,76</b>	<b>299 014,26</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	191 992,31	0,00	25 357,42
2.	Начислено	2 503 512,65	0,00	299 014,26
3.	Оплачено	2 413 838,82	0,00	294 579,76
4.	Задолженность на конец отчетного года	281 666,14	0,00	29 791,92
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год		46 560,00		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год		0,00		
		Оплачено	Начислено	
5. ПАО "РОСТЕЛЕКОМ"		0,00	0,00	
ПАО "МТС"		0,00	0,00	
ООО "Русмедиа"		0,00	0,00	
ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"		0,00	0,00	
ТТК Спарк/Связь		0,00	0,00	
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		0,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		0,00		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2023 год		46 560,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 510 765,28	0,00	299 014,26
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2023 года	-139 095,00	0,00	-9 937,50
7.2.	Остаток на конец 2024 года	-7 252,63	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года «-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ	-146 347,63	0,00	-9 937,50

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2023 составляет – 311 458,06 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

Руководитель управляющей организации

ООО «СК Вятый Элемент»  
(наименование управляющей организации)



тел: 3-100-100

20 г.

Исполнитель

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)

*(Handwritten signature)*