

**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: **пр. Космонавтов 35/20 «Б»**
- Год постройки: **2018**
- Этажность: **19**
- Количество квартир: **159**
- Количество нежилых помещений: **16**
- 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: **1 844,00 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: **580**; из них на устранение аварийных ситуаций: **19**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **4**
- 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.
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, аренда вышки для замены прожектора и т.д.
- выполнялось техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения
- Подробный перечень выполненных работ, оказанных услуг размещен в Разделе №6.

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	13515/40	Поверка 2034
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33704893	электрическая энергия	6911/40	Поверка 2034
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33671202	электрическая энергия	1688/30	Поверка 2034
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33697175	электрическая энергия	4025/40	Поверка 2034
5.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33704056	электрическая энергия	11566/40	Поверка 2034
6.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33697170	электрическая энергия	8696/30	Поверка 2034
7.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 34290373	электрическая энергия	13125/30	Поверка 2034
8.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 34245714	электрическая энергия	16997/20	Поверка 2034
9.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33704876	электрическая энергия	2255/10	Поверка 2034
10.	Счетчик тепловой энергии	ТВ 7 № 17047707	Тепловая энергия	3255,00	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.)	25/19
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	15
3	Выдано карточек на продажу	8
4	Выдано справок на продажу	8
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	21
6	Отработана ф-Б(шт.)	25
7	Заведено ф-А(шт.)	11
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	19/14

6. 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.	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.	495 164,16	495 164,16	0,00
2.	Ведение специального счета капитального ремонта МКД	77 369,40	45 132,15	32 237,25
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	38 684,70	50 654,80	-11 970,10
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	201 160,44	201 160,44	0,00
5.	Содержание общего имущества дома:	2 091 681,73	2 101 413,23	-9 731,50

5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	15 473,88	15 473,88	0,00
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	830 560,51	844 604,31	-14 043,80
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, садовник);	206 963,15	218 500,00	-11 536,85
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	623 597,36	626 104,31	-2 506,95
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	348 162,30	0,00
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	348 162,30	343 850,00	4 312,30
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	54 158,58	54 158,58	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.	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.	618 955,20	436 024,75	182 930,45
6.1.	Оплата за точки доступа (Космонавтов 35/20), согласно счету №318 от 21.11.2024 на сумму 31 000,00 рублей. НДС не облагается	31 000,00	31 000,00	0,00
6.2.	Оплата за ремонт системы видео Космонавтов 35 - 4 500, согласно счету №272	4 500,00	4 500,00	0,00
6.3.	Оплата за металлопрокат космонавтов 35/206 по счету от 27.11.2024 №ТЮ-1643	5 750,00	5 750,00	
6.4.	Оплата за регулировку ИТП пр. Косм. 35/206 по счету №360 от 20.11.2024	4 000,00	4 000,00	0,00
6.5.	Оплата за контакторы 3 шт и выключатели (Космонавтов 35/206) по счету от 15.10.2024 №16559	55 886,35	55 886,35	0,00
6.6.	Оплата за благоустройство МКД Космонавтов 35 - 1920	1 920,00	1 920,00	0,00

6.7.	Оплата за ремонт системы видео Космонавтов 35 - 4500, согласно счету №209	4 500,00	4 500,00	0,00
6.8.	Оплата за благоустройство МКД: пр-т Космонавтов 35/206 счет №9866648 от 04.06.2024г	4 800,00	4 800,00	0,00
6.9.	Оплата за сантехнику (Косм.35/206) от 18.04.2024 №1	1 680,00	1 680,00	0,00
6.10.	Окончательный расчет за гидроизоляцию стены Космонавтов 35/206 по дополнительному соглашению, согласно договора от 04.10.2023 №04/10/23	65 711,40	65 711,40	0,00
6.11.	Оплата за гидроизоляцию стены Космонавтов 35/206 по дополнительному соглашению, согласно договора от 04.10.2023 №04/10/23	100 000,00	100 000,00	0,00
6.12.	Оплата за промывку теплообменников (Космонавтов 35/206), согласно счета от 17.01.2024 №3	19 000,00	19 000,00	0,00
6.13.	Оплата за регулировку дверей (Космонавтов 35/206) по чеку № 200avg03h0 от 23.12.2024г.	1 350,00	1 350,00	0,00
6.14.	Замена ст.пакета на вх.двери корпуса б по акту от 12.01.2024	3 150,00	3 150,00	0,00
6.15.	Диагностика системы по акту от 12.01.2024	2 000,00	2 000,00	0,00
6.16.	Резерв резьб на дом по акту от 11.04.2024	2 462,00	2 462,00	0,00
6.17.	Электромонтажные работы по заявкам за год по акту от 01.04.2024	10 550,00	10 550,00	0,00
6.18.	Замена дверной ручки с замком в консьержной копуса Б по акту от 20.05.2024	1 600,00	1 600,00	0,00
6.19.	Покос травы по акту от 03.06.2024	2 200,00	2 200,00	0,00
6.20.	Уборка воды на парковке после залития по акту от 11.06.2024	2 000,00	2 000,00	0,00
6.21.	Работы на инженерных сетях в санузле н/ж над Сдеком по акту от 02.07.2024	7 500,00	7 500,00	0,00
6.22.	Сварочные работы на инженерных сетях (парковка) по акту от 07.07.2024	2 000,00	2 000,00	0,00
6.23.	Установка дренажного насоса (парковка) по акту от 07.07.2024	8 454,00	8 454,00	0,00
6.24.	Косметический ремонт в коридоре рядом с кв-й 156 по акту от 01.08.2024	6 000,00	6 000,00	0,00
6.25.	Покос травы по акту от 22.08.2024	2 200,00	2 200,00	0,00
6.26.	Монтаж ливневки возле ворот на парковку по акту от 20.09.2024	12 820,00	12 820,00	0,00
6.27.	Замена смесителя и арматуры в консьержной по акту от 20.06.2024	5 263,00	5 263,00	0,00
6.28.	Сверла по бетону 10, 9 сантехнику для проведения работ по акту от 06.11.2024	928,00	928,00	0,00
6.29.	Регулировка окна в консьержной корпуса Б по акту от 18.11.2024	1 500,00	1 500,00	0,00
6.30.	Работы на инженерных сетях в санузле н/ж по акту от 20.11.2024	3 100,00	3 100,00	0,00
6.31.	Замена ручки в консьержной корпуса А по акту от 03.12.2024	2 200,00	2 200,00	0,00
6.32.	Замена ручки в консьержной корпуса А + хомуты по акту от 10.12.2024	3 000,00	3 000,00	0,00

6.33.	Металлическое ограждения 18-го этажа по акту от 12.12.2024	36 000,00	36 000,00	0,00
6.34.	Анимация, подарки, консьержам "Новый год" по акту от 30.12.2024	21 000,00	21 000,00	0,00
7.	Услуга консьержа	948 480,00	956 800,00	-8 320,00
Итого		4 471 495,63	4 286 349,53	185 146,10

8.	Коммунальные услуги:	Начислено собственника м	Оплачено собственника ми	Оплачено в РСО
8.1.	Водоотведение ОДН	42 571,49	41 724,72	42 571,49
8.2.	Тепловая энергия СОИ(ОДН)	88 845,17	87 010,71	88 845,17
8.3.	Теплоноситель ОДН	30 387,10	29 786,71	30 387,10
8.4.	ХВС ОДН	30 387,10	29 786,99	30 387,10
8.5.	ЭЭ ОДН	240 103,06	234 610,60	240 103,06
Итого коммунальных услуг:		432 293,92	422 919,72	432 293,92

9.	Дополнительные услуги	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено УК
9.1.	Домофон	30 325,00	30 158,86	30 325,00
Итого коммунальных услуг:		30 325,00	30 158,86	30 325,00

		Содержание ОИ (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальн ые услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	735 322,86	161 815,11	88 313,49
2.	Начислено	4 471 495,63	30 325,00	432 293,92
3.	Оплачено	4 612 235,12	30 325,00	422 919,72
4.	Задолженность на конец отчетного года	594 583,37	161 815,11	97 687,69
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Прямые договора			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	4 286 349,53	30 325,00	432 293,92
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2023 года	155 740,15	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2024 года °	185 146,10	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	340 886,25	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2024 составляет - 854086,171 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



«УК «Чистый Элемент»
(наименование управляющей организации)


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

20 25 г.

Исполнитель



()