

Отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.
Общество с ограниченной ответственностью «УК Трианон»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, д. 85/3;
- год постройки _____ 1977-1978;
- этажность _____ 9;
- количество квартир _____ 213;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 5802,6 кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ 3 917,5 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ 239,90 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 1645,2 кв. м.
- степень износа по данным государственного технического учета нет сведений %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0040707:31;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 237,00 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 7, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 5;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 12;
- количество жалоб – 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За двенадцать месяцев 2022 года 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 – площадки, лестничные марши;
- проводилась работа по паспортному учету граждан, выдача справок различного назначения;
- осуществлялся контроль за ежедневным вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка мест размещения контейнеров;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций дома;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- произведена подготовка к осенне - зимнему периоду системы отопления дома, принят в коммерческую эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- произведена замена стёкол между 1 и 2 этажами правого крыла и на 3 этаже левого крыла;
- произведена генеральная уборка от мусора помещений перед выходом на кровлю, машинное отделение и чердака обоих подъездов с установкой нового запирающего устройства ляды выхода на кровлю правого крыла и заменой всех замков;
- установлен новый светодиодный светильник при входе в МКД с восточной стороны здания с заменой датчика освещенности;
- произведена замена 16 светодиодных ламп в местах общего пользования и подвале. с очисткой колпаков светильников в холле МКД;
- наклеены на ступенях в холле МКД новые светоотражающие ленты для удобства собственников;
- произведены работы по обрезке сухостоя и сломанных при порыве ветра ветвей дерева;
- выполнены периодические работы по смыву и закраске несанкционированных граффити и реклам;
- произведена замена всей основной запорной арматуры в тепловой рамке подвала на подающем и обратном трубопроводе системы отопления (задвижки, краны и межфланцевый затвор).

На 2023 год запланированы следующие виды работ:

- произвести периодическую поверку средств измерений узла учёта тепловой энергии (термометры);
- произвести подготовку к осеннее - зимнему периоду системы отопления дома, с принятием в коммерческую эксплуатацию узла учета тепловой энергии дома;
- произвести косметический ремонт стен и потолка 1-2 этажа лестничного марша правого крыла с устройством новых откосов и покраской;
- организовать и провести субботник с целью выполнения мероприятий по благоустройству и озеленению газонов, покраска бордюров, деревьев;
- выполнить обрезку деревьев с вывозом спила на городскую свалку;
- произвести ремонт участков лежаков сетей канализационных труб в подвале правого крыла с заменой основной линии на две новые с разуклонкой и соединением в главном канализационном выпуске правого крыла;
- приобрести и установить новую задвижку Ду-100 на обратный трубопровод системы отопления;
- при наличии средств произвести ремонт ступеней основного входа в здание.

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 вентиляционных каналов	ООО "Служба заказчика по строительству и благоустройству Родионово-Несветайского района"	№ 79 от 01.10.2021
2	Электротехническое обеспечение эксплуатации электрооборудования здания	ИП Пинкин Д.Н.	№5/2021-СРЖ от 01.06.2021
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 267 от 21.06.2021
4	Тех. Обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	Филиал ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Ростове-на-Дону	№ 371998 от 21.09.2021
5	Комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов	ООО «Лифт Сервис»	№250 от 31.05.2021
6.	Тех. Обслуживание коммунальных инженерных сетей и систем здания	ИП Резван В.С.	№ 10/2022-СРЖ от 01.12.2022

3. 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	ГВС и тепловая энергия	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5767 от 19.05.2021
2	Холодное водоснабжение и водоотведение на СОИ	АО «Ростовводоканал»	№ 49718 от 06.05.2021
3	Электрическая энергия	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 61260302960 от 01.05.2021

4. 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 230ART- 03 CN № 45565574	электрическая энергия		нет
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART- 03 CN № 45665321	электрическая энергия		нет
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 AM-01 № 42304163	электрическая энергия		нет
4.	Водомер	GROEN-50 № 00086	Холодная вода		нет
5.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 17054427	Тепловая энергия		нет

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.)	9/9
2	Выдано карточек на продажу	8
3	Выдано ф-А на обмен паспорта	5
4	Отработана ф-Б (шт.)	5
5	Заведено ф-А (шт.)	9
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	9/9

6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению:	170619,70	296859,66	-126239,96
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	32427,72	96488,86	-64061,14
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	7483,32	7483,32	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов	8481,10	8481,10	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	49888,80	72868,67	-22979,87
1.5.	Съём показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии	7483,32	7483,32	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	7483,32	7483,32	0,00

1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	12472,20	12472,20	0,00
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками	17461,08	17461,08	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета	7483,32	7483,32	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	12472,20	50108,28	-37636,08
1.11.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	7483,32	9046,19	-1562,87
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	12472,20	4105,90	8366,30
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	74833,20	22892,00	51941,20
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	739850,90	673181,95	66668,95
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	13469,98	17804,12	-4334,14
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в т.ч.:	321782,76	288766,48	33016,28
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель)	104766,48	104766,48	0,00
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.)	217016,28	184000,00	33016,28
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	124722,00	103050,00	21672,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования, парковки)	104766,48	104766,48	0,00
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств	22449,96	31747,26	-9297,30
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка, опрессовка	27438,84	9653,57	17785,27
4.7.	АДС (круглосуточная аварийная служба)	32427,72	40467,04	-8039,32

4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	17959,97	23310,00	-5350,03
4.9.	Техническое обслуживание и диагностика внутридомового газового оборудования	74833,20	53617,00	21216,20
5.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в общедомовых системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; в системах центрального отопления; электротехнических устройств с заменой вышедших их строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД.	149666,40	141264,48	8401,92
	ИТОГО 2022 г.	1147442,40	1138303,99	9138,41

5.	Коммунальные услуги СОИ:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	11477,46	10178,78	1298,68
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН	16042,89	14218,15	1824,74
5.3.	Электроэнергия СОИ ОДН	219264,41	194355,65	24908,76
5.4.	Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН	33191,68	29569,03	3622,65
5.5.	Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН	11491,54	10162,52	1329,02
	Итого коммунальных услуг:	291467,98	258484,13	32983,85

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы – Наём (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
6.	Долг (остаток) на начало года	179 639,88	14 251,67	44 128,35
7.	Начислено	1 147 442,40	55 636,32	291 467,98
8.	Оплачено	1 028 995,43	48 350,18	258 484,13
8.1.	Оплачено населением	971 472,26	48 350,18	243 724,04
8.2.	Оплачено по нежилым помещениям	57 522,83	0	14 760,09
9.	Задолженность собственников МКД на конец отчетного года	298 086,85	21 537,81	77 112,20
10.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	71 900,00	0	0
11.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 138 303,99	55 636,32	291 467,98
12.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-217 048,44	-21 537,81	-77 112,20

Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2022 г. – 396 736 рублей 86 копеек.

Примечание: Примечание: п.8 = п.8.1 + п.8.2.; п.9= п.6+п.7-п.8; п.12= п.8-п.11+п.10-п.6

Руководитель управляющей организации

ООО «УК Трианон»

(наименование управляющей организации)



(Handwritten signature)
(подпись)

И.Л. Карташев

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 28.03.2023г.

Исполнитель

(Handwritten signature)

(И.Л. Карташев) тел: (863) 241-16-81