

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 31.12.2022 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Содружества, д.100;
- год постройки _____ 1976;
- этажность _____ 9;
- количество квартир _____ 72;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ 4 755,70 кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ 3 544,71 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ 53,60 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 1157,39 кв.м.
- степень износа по данным государственного технического учета _____ нет сведений _____ %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0071516:5;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1052,0 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 8, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 2;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 5;
- количество жалоб – 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За двенадцать месяцев работы 2022 года 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;
- осуществлялись плановые 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 эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- восстановлен паспорт УУТЭ (частично), информативная часть, необходимая для ежегодного предоставления в тепловую инспекцию РТС для получения акта о принятии узла учёта в коммерческую эксплуатацию;
- выполнена очистка подвала от мусора и очагов распространения блох и насекомых;
- производилась ежемесячная дезинсекция подвала и входных групп подъездов;
- произведен спил сломанных двух ветвей дерева возле 1 подъезда и при содействии УК проинспектированы мероприятия по глубокой обрезке и уборке деревьев по периметру земельного участка и во дворе МКД;
- произведен восстановительный выборочный ремонт участков мягкой кровли и примыканий швов над кв. 35, 70 и 71, а также ежемесячная расчистка сливных воронок от перьев и скорлупы орехов;
- произведены аварийно-восстановительные и ремонтные работы в подвале дома: приобретены и установлены (сварочные работы) трубы и расходные материалы для ремонта лежаков системы отопления и ГВС;
- выполнен 1 этап работ по герметизации межпанельных швов на аварийных участках штукатурки;

- в местах общего пользования произведена замена 8 светодиодных ламп, произведён ремонт одного датчика движения в 1 подъезде, и выполнена установка нового светильника и датчика движения возле почтовых ящиков 2 подъезда;
- приобретены и установлены 35 почтовых ящика во 2 подъезде;
- заменён датчик освещенности в электрощитовой.

На 2023 год запланированы следующие виды работ:

- осуществлять плановые и заявочные работы по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций дома;
- выполнять круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- произвести подготовку к осенне - зимнему периоду системы отопления дома со сдачей УУТЭ в коммерческую эксплуатацию;
- провести запланированные мероприятия по дезинсекции и дератизации помещений МОП МКД;
- организовать мероприятия по запланированному собственниками дома проведению капитального ремонта кровли МКД на средства специального счёта МКД через ФКР;
- организовать провайдеров по наведению порядка и маркировки кабелей связи на крыше МКД;
- произвести дополнительное обследование наружных стыковочных межпанельных швов по периметру здания и с привлечением лицензированных специалистов с альпинистским снаряжением и выполнить второй этап работ по герметизации швов (при наличии средств и при согласии, и по поручению Совета дома, либо через решение собственников на ОСС произвести капитальный ремонт фасада (швов) за счёт средств, накопленных на специальном счёте дома через ФКР РО);
- продолжить восстановительные и ремонтные работы труб системы отопления и ГВС в подвале дома, а также произвести замену редуктора давления ГВС в основной тепловой рамке.

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 | 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 21.09.2021г. |
| 5 | Комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов | ООО «Лифт Сервис» | №250 от 31.05.2021 |
| 6 | Оценка соответствия лифтов в течении назначенного срока службы в форме обследования и периодического технического освидетельствования лифтов | ООО «ИКЦ Мысль» | №Д-025-2021 от 01.06.2021 |
| 7 | 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 организаций | 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 | CE 307 R33.146. O 011821165825283 | электрическая энергия | | нет |
| 2. | Счетчик электрической энергии | Меркурий 230 ART02CN № 00437163 | электрическая энергия | | нет |
| 3. | Счетчик электрической энергии | CE 307 № 011821165825283 | электрическая энергия | | нет |
| 4. | Водомер | GROEN-50 | Холодная вода | | нет |
| 5. | Счетчик тепловой энергии | ВКТ-7 № 00163459 | Тепловая энергия | | нет |

5. 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 | 147 674,64 | 251 139,04 | -103 464,40 |
| 1.1. | Организацию эксплуатации жилого дома | 28 066,82 | 58 063,07 | -29 996,25 |
| 1.2. | Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества | 6 476,96 | 6 476,96 | 0,00 |
| 1.3. | Составление смет; составление актов | 7 340,55 | 7 340,55 | 0,00 |

| | | | | |
|-----------|---|-------------------|-------------------|------------------|
| 1.4. | Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, услуги Расчётного центра | 43 179,72 | 61 293,37 | -18 113,65 |
| 1.5. | Съём показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии | 6 476,96 | 0,00 | 6 476,96 |
| 1.6. | Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома | 6 476,96 | 15 174,96 | -8 698,00 |
| 1.7. | Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома | 10 794,93 | 30 000,93 | -19 206,00 |
| 1.8. | Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками | 15 112,90 | 15 112,90 | 0,00 |
| 1.9. | Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета | 6 476,96 | 6 476,96 | 0,00 |
| 1.10. | Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.) | 10 794,93 | 43 369,69 | -32 574,76 |
| 1.11. | Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение | 6 476,96 | 7 829,65 | -1 352,69 |
| 2. | Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг | 10 794,93 | 3 553,74 | 7 241,19 |
| 3. | Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ | 43 179,72 | 16 048,00 | 27 131,72 |
| 4. | Содержание общего имущества дома, в том числе: | 597 175,53 | 565 525,59 | 31 649,94 |
| 4.1. | Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов) | 11 658,52 | 12 939,68 | -1 281,16 |
| 4.2. | Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в т.ч.: | 278 509,19 | 274 007,52 | 4 501,67 |
| 4.2.1. | Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель) | 90 677,41 | 87 552,22 | 3 125,19 |
| 4.2.2. | Обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.) | 187 831,78 | 186 455,30 | 1 376,48 |

| | | | | |
|------|--|-------------------|-------------------|------------------|
| 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 | 107 949,30 | 87 210,00 | 20 739,30 |
| 4.4. | Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования, парковки) | 90 677,41 | 67 658,30 | 23 019,11 |
| 4.5. | Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств | 19 430,87 | 32 572,57 | -13 141,70 |
| 4.6. | Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в т.ч.: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д. | 23 748,85 | 38 800,00 | -15 051,15 |
| 4.7. | АДС (круглосуточная аварийная служба) | 28 066,82 | 28 066,82 | 0,00 |
| 4.8. | Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг | 15 544,70 | 15 544,70 | 0,00 |
| 4.9. | Техническое обслуживание и диагностика внутридомового газового оборудования | 21 589,86 | 8 726,00 | 12 863,86 |
| 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. | 129 539,16 | 73 180,69 | 56 358,47 |
| | ИТОГО | 928 363,98 | 909 447,06 | 18 916,92 |

| 5. | Коммунальные услуги СОИ: | начислено | оплачено | разница |
|------|----------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| 5.1. | Водоснабжение СОИ ОДН | 9478,73 | 8908,25 | 570,48 |
| 5.2. | Водоотведение СОИ ОДН | 8800,39 | 8444,93 | 355,46 |
| 5.3. | Электроэнергия СОИ ОДН | 129160,25 | 124378,49 | 4781,76 |
| 5.4. | Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН | 18206,52 | 17867,31 | 339,21 |
| 5.5. | Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН | 6238,40 | 6094,11 | 144,29 |
| | Итого коммунальных услуг: | 171884,29 | 165693,09 | 6191,2 |

| | | Содержание общего имущества (руб.) | Целевые взносы – (вознаграждение председателю) (руб.) | Коммуналь ные услуги (руб.) |
|------|--|---|---|-----------------------------------|
| 6. | Долг (остаток) на начало года | 87 541,38 | 17 599,89 | 17 995,88 |
| 7. | Начислено | 928 363,98 | 85 200,00 | 171 884,29 |
| 8. | Оплачено | 899 236,70 | 82 014,01 | 165 693,09 |
| 8.1. | Оплачено населением | 886 525,67 | 80 914,01 | 163 344,05 |
| 8.2. | Оплачено по нежилым помещениям | 12 711,03 | 1 100,00 | 2 349,04 |
| 9. | Задолженность собственников МКД на конец отчетного года | 116 668,66 | 20 785,88 | 24 187,08 |
| 10. | Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. | 75 534,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11. | Выполнено работ (оказано услуг) | 909 447,06 | 85 200,00 | 171 884,29 |
| 12. | Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ) | -22 217,74 | -20 785,88 | -24 187,08 |

Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2022 г. – 161 614 рублей 62 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)



(подпись)

И.Л. Карташев

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 28.03.2023г.

Исполнитель

(И.Л. Карташев) тел: (863) 241-16-81