

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

(наименование организации)  
о деятельности за отчетный период с 01.05.2021 г. по 31.12.2021г.

- 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 - 13, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 1;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 9;
- количество жалоб – 2 (нарушений не выявлено).

## **1. Обращение руководителя управляющей организации**

Уважаемые собственники!

За восемь 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 – 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;
- восстановлены паспорта на лифтовое оборудование и произведена оценка соответствия лифтов в течении назначенного срока службы в форме обследования и периодического технического освидетельствования лифтов;
- выполнена очистка подвала от мусора и очагов распространения блох и насекомых;
- производилась ежемесячная дезинсекция подвала и входных групп подъездов;
- выполнена капитальная расчистка кровли от мусора с подметанием и утилизацией отходов;
- осуществлена покраска всего участка наружной газовой трубы вдоль стены дома;
- в летний период произведён ежемесячный покос травы на прилегающей территории к МКД;
- выполнен ремонт входной двери в подвал с установкой новых запирающих устройств;
- при содействии УК организованы мероприятия по уборке сломанных ветром двух деревьев со стороны ул. Еременко, а также по приведению в порядок контейнерной площадки с установкой новых мусорных контейнеров и устранению порыва ХВС в люке АО Ростовводоканал с установкой новой горловины люка на проезжей части внутриквартальной дороги перед первым подъездом;

- произведен восстановительный ремонт участков мягкой кровли, козырьков кровельных выходов и примыканий с расчисткой ливневой канализации 1-го подъезда и ремонтом общей сливной воронки 2-го подъезда;
- в пять этапов 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 в целях замены аварийных и предаварийных участков труб с устройством резьбовых и сварочных соединений различных диаметров от D=20 до D=108 с заменой основного латунного шарового крана D=50 на трубе ГВС в рамке отопления и двух ПВХ кранов D=40, а также отремонтированы 16 выпусков стояковых труб системы отопления с заменой труб на ПВХ, установкой отсекающих и сливных шаровых кранов;
- приобретены и установлены 6 новых манометров в тепловых рамках управления (УУТЭ) с сезонной покраской всех труб подводящих коммуникаций тепловых узлов;
- выполнен косметический ремонт участков стен 8-9 этажей 2 подъездов;
- установлен новый адресный указатель (аншлаг) на торцевой части со стороны ул. Содружества;
- в местах общего пользования произведена замена 16 светодиодных ламп, произведён ремонт двух датчиков движения, и выполнена установка двух новых датчиков освещенности для подсветки адресного указателя (аншлага) и освещения входных групп в подъезды (двор);
- в целях исключения перепадов напряжения в квартирах собственников МКД выполнены работы по дополнительной прокладке линий для силовых и осветительных установок во ВРУ с заменой старых линий силового кабеля, демонтажем дублирующих трансформаторов тока и полной ревизией ВРУ электрощитовой МКД.

На 2022 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;
- провести плановый субботник в апреле с приобретением расходных материалов для благоустройства прилегающей территории и внешнего облика здания;
- произвести дополнительное обследование примыканий участков кровли с целью определения проблемных мест для проведения текущего ремонта аварийных участков в преддверии запланированного капитального ремонта кровли в 2023 году;
- произвести дополнительное обследование наружных стыковочных межпанельных швов по периметру здания с привлечением лицензированных специалистов с альпинистским снаряжением и в случае необходимости, при наличии средств, при согласии и по поручению Совета дома произвести текущий ремонт выявленных проблемных участков кровли;
- продолжить восстановительные и ремонтные работы труб системы отопления и ГВС в подвале дома;
- приобрести и установить почтовые ящики во 2-м подъезде;
- в летний период произвести ремонт и устройство новой напольной плитки входной группы внутри 1-го подъезда до лестничного марша.

**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
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

**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 «ГНС 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	СЕ 303 R33 543 № 008034018000026	электрическая энергия	83977	нет
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-02 № 00437163	электрическая энергия	116352	нет
3.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011821165825283	электрическая энергия	504	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.
<b>1.</b>	<b>Плата за работы и услуги по управлению</b>	<b>98 449,75</b>	<b>114 047,39</b>	<b>-15 597,64</b>
	Затраты на:			
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома	18 711,21	18 711,21	0
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	4 317,97	0	4317,97
1.3.	Составление смет; составление актов	4 893,70	0	4893,7
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, услуги Расчётного центра	28 786,48	39984,32	-11197,84
1.5.	Съём показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии	4 317,97	0	4317,97
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	4 317,97	4 317,97	0
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	7 196,62	6000	1196,62
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками	10 075,27	0	10075,27
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета	4 317,97	4 489,90	-171,93
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	7 196,62	32 434,92	-25238,3
1.11.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	4 317,97	8 109,07	-3791,1
<b>2.</b>	<b>Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг</b>	<b>7 196,62</b>	<b>2841,29</b>	<b>4355,33</b>
<b>3.</b>	<b>Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ</b>	<b>28 786,48</b>	<b>3 976</b>	<b>24810,48</b>
<b>4.</b>	<b>Содержание общего имущества дома, в том числе:</b>	<b>398 117,02</b>	<b>405979,95</b>	<b>-7862,93</b>
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	7 772,35	5 067,45	2704,9
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в т.ч.:	185 672,80	210204,92	-24532,12
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель)	60 451,61	54704,92	5 746,69

4.2.2.	Обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка)	125 221,19	155500	-30278,81
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	71 966,20	62 389	9577,2
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования, парковки)	60 451,61	54704,92	5746,69
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств	12 953,92	47 386,07	-34432,15
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.	15 832,56	12817,08	3015,48
4.7.	АДС (круглосуточная аварийная служба)	18 711,21	12 711,21	6000
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	10 363,13	0	10363,13
4.9.	Техническое обслуживание и диагностика внутридомового газового оборудования	14 393,24	699,3	13693,94
5.	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе:</b> устранение незначительных текущих неисправностей в общедомовых системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; в системах центрального отопления; электротехнических устройств с заменой, вышедших из строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД	86 359,44	88 048,06	-1688,62
	<b>ИТОГО</b>	<b>618 909,31</b>	<b>614 892,69</b>	<b>4016,62</b>

5.	Коммунальные услуги СОИ:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	4076,58	3496,32	580,26
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН	5664,54	4855,94	808,6
5.3.	Электроэнергия СОИ ОДН	81192,36	68317,44	12874,92
5.4.	Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН	73549,83	70708,37	2841,46
5.5	Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН	22490,08	21599,44	890,64
	<b>Итого коммунальных услуг:</b>	<b>186973,39</b>	<b>168977,51</b>	<b>17995,88</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы – (вознаграждение председателю) (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
6.	Долг (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
7.	Начислено	618 909,44	56 800,00	186 973,39
8.	Оплачено	531 368,06	39 200,11	168 977,51
8.1.	Оплачено населением	523 301,26	38 500,11	166 470,60
8.2.	Оплачено по нежилым помещениям	8 066,80	700,00	2 506,91
9.	<b>Задолженность собственников МКД на конец отчетного года</b>	<b>87 541,38</b>	<b>17 599,89</b>	<b>17 995,88</b>
10.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	14 145,00	0,00	0,00
11.	Выполнено работ (оказано услуг)	614 892,69	56 800,00	186 973,39
12.	Остаток на конец отчетного года			
	«-» — перевыполнено работ;	-69 379,63	-17 599,89	-17 995,88
	«+» — недовыполнено работ)			

**Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2021 г. – 123 137 рублей 15 копеек.**

Примечание: Примечание: п.8 = п.8.1 + п.8.2.; п.9= 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 25.03.2022г.

Исполнитель

(И.Л. Карташев) тел: (863) 241-16-81