

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, ул. М.Горького, 160;
- год постройки 1902;
- этажность 4-6;
- количество квартир 69 ;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 4 979,90 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 3 918,20 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 87,20 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 974,5 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 - 1, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 1;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 4;
- 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 мероприятия ежедневного мониторинга по благоустройству (смыв объявлений и закраска надписей, граффити со стен и фасадов);
- осуществлялись ежедневная плановая уборка территории многоквартирного дома (земельного участка) и уборка мест общего пользования – площадки, лестничные марши;
- 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 эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- выполнен выборочный ремонт мягкой кровли 3-го подъезда и герметизация сливных воронок;
- установлен один новый светодиодный светильник с датчиком освещенности перед входом в 3 подъезд;
- установлено в 1 и 3 подъездах 2 новых светильника и произведена замена 3 датчиков движения;
- произведена замена 24 светодиодных ламп и 5 патронов к светильникам;
- осуществлялся ежедневный контроль и производился смыв и закраска настенных граффити и реклам;
- произведен ремонт участков труб канализации 3-го подъезда с прочисткой и дезинфекцией подвала;
- произведено выравнивание галечно-бетонным раствором площадки перед входом на лестницу переходной галереи 1-го этажа пристройки с северной стороны с восстановлением участков напольной плитки на лестнице;
- произведено обследование примыканий кровли 1-го и 2-го подъездов с привлечением лицензированных специалистов с альпинистским снаряжением, при котором, выполнен точечный ремонт выявленных проблемных участков кровли с выравниванием шиферного полотна;

- восстановлена работа подсветки адресного аншлага (произведена замена датчика освещенности и регулятора напряжения);
- убраны на парковке все покрышки и крепления к ним.

На 2023 год запланированы следующие виды работ:

- осуществлялись мероприятия ежедневного мониторинга по благоустройству (смыв объявлений и закраска надписей, граффити со стен и фасадов);
- при наличии средств произвести асфальтирование площадок перед входом в 3 подъезд и перед входом на лестницу переходной галереи 1-го этажа с северной стороны с восстановлением участков напольной плитки на лестнице с южной стороны;
- восстановить отслоившиеся участки природного камня (пластушка) на цоколе переходной галереи 3 -го подъезда и, при необходимости, провести укрепление (стягивание) панели цоколя;
- 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 осеннее - зимнему периоду системы отопления дома;
- запланировать дополнительное обследование примыканий кровли 1-го и 2-го подъездов с привлечением лицензированных специалистов с альпинистским снаряжением.

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	Тех. Обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	Филиал ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Ростове-на-Дону	№ 371998 от 21.09.2021г.
4.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 267 от 21.06.2021
5	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 мероприятий, 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 PRSIDN 0 № 13082283	электрическая энергия		нет
2	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803ВМ № 009612058000079	электрическая энергия		нет
3.	Водомер	ОСВХ-40 № 001242	Холодная вода		нет
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00170977	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.)	0/0
2	Выдано карточек на продажу	0
3	Выдано ф-А на обмен паспорта	0
4	Отработана ф-Б(шт.)	0
5	Заведено ф-А(шт.)	0
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	0/0

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	174635,44	207636,54	-33001,1
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	32043,2	59321,7	-27278,5
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	12016,2	12016,2	0
1.3.	Составление смет; составление актов;	19225,92	19225,92	0
1.4.	Мониторинг показаний индивидуальных приборов учета	12016,2	12016,2	0
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	12016,2	12016,2	0

1.6.	Мониторинг состояния и обследование элементов и коммунальных систем дома	12016,2	12016,2	0
1.7.	Организация взаимодействия и сопровождение договорных отношений с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, органами соц. защиты	12016,2	12016,2	0
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, бухгалтерские услуги	12016,2	12016,2	0
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	39252,92	48276,27	-9023,35
1.10.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	12016,2	8715,45	3300,75
2.	Услуги Расчетного центра по проведению расчетов, начислений, оформлению счет-квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчетов и ведению лицевых счетов, комиссия банков	58078,3	72283,83	-14205,53
3.	Услуги лицензированной организации по техническому обслуживанию общедомовых сетей газоснабжения (внутридомового оборудования и сетей); диагностирование общедомового газового оборудования	24032,4	6339	17693,4
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	24032,4	5712	18320,4
5.	Содержание общедомового имущества дома, в том числе:	454532,792	452768,59	1764,202
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	12016,2	6177,18	5839,02
5.2.	Содержание МКД и придомовой территории, в т.ч.: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник); обслуживание инженерных систем и поддержание их в	194662,44	194662,44	0

	исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.)			
5.3.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	108145,8	108412,65	-266,85
5.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололёдных смесей и т.д.	21148,512	28025,78	-6877,268
5.5.	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.	70495,04	67425,74	3069,3
5.6.	АДС (круглосуточная аварийная служба)	31242,12	31242,12	0
5.7.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	16822,68	16822,68	0
6.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в 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; удаление с фасадов рекламных объявлений.	52871,28	95935,2	-43063,92
	ИТОГО	788182,612	840675,16	-52492,548

5.	Коммунальные услуги СОИ:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	3238,17	2987,95	250,22
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН	4526,68	4174,95	351,73
5.3.	Электроэнергия СОИ ОДН	31724,14	26873,03	4851,11
5.4.	Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН	91587,86	83049,27	8538,59
5.5.	Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН	29986,87	26902,28	3084,59
	Итого коммунальных услуг:	161063,72	143987,48	17076,24

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
6.	Долг (остаток) на начало года	74 049,45	0,00	14917,29
7.	Начислено	788 182,612	0,00	161 063,72
8.	Оплачено	722 885,70	0,00	143 987,48
8.1.	Оплачено населением	704 304,49	0,00	140 409,03
8.2.	Оплачено по нежилым помещениям	18 581,21	0	3 578,45
9.	Задолженность собственников МКД на конец отчетного года	139 346,36	0	31 993,53
10.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	16 382,00	0	0
11.	Выполнено работ (оказано услуг)	840 675,16	0	161 063,72
12.	Остаток на конец отчетного года	-175 456,91	0	-31 993,53
	(«-» — перевыполнено работ;			
	(«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2022 г. – 171 339 рублей 89 копеек.

Примечание: Примечание: п.8 = п.8-п.11+п.10-п.6; 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)



И.Л. Карташев
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 28.03.2023г. Исполнитель _____ (И.Л. Карташев) тел: (863) 241-16-81