

**Ежегодный отчет
о выполнении Договора управления
общества с ограниченной ответственностью «УК Трианон»**

о деятельности за отчетный период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Суворова, 34;
- год постройки 1959;
- этажность 5;
- количество квартир 30;
- количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 0;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 2 176,99 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 1 653,66 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 0 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 523,33 кв.м.
- степень износа по данным государственного технического учета 47 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 651,0 кв. м;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0040708:391;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 2, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 0;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 2;
- количество жалоб – 2.

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За двенадцать месяцев 2024 года работы нашей управляющей компании по обслуживанию Вашего дома были выполнены следующие виды работ и оказаны следующие услуги:

- осуществлялись плановая уборка территории многоквартирного дома (земельного участка) и уборка мест общего пользования: входные группы, лестничные площадки и марши;
- осуществлялись плановые работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций дома;
- заменены светодиодные лампы (подъезды и подвал) в количестве 12 штук;
- установлен новый светильник в подвале;
- осуществлялась дополнительная уборка МОП МКД в связи с проведением подрядчиками ФКР РО работ по капитальному ремонту;
- произведена подготовка к осенне - зимнему периоду системы отопления дома, произведена предсезонная дополнительная промывка, опрессовка и отладка системы отопления дома, а также внеочередная поверка приборов учёта тепловой энергии (расположенных в ИТП) для введения узла учёта тепловой энергии в коммерческую эксплуатацию (за счёт средств управляющей компании – не запланированные расходы);
- осуществлялись мероприятия ежедневного мониторинга по благоустройству (смыв объявлений и закраска надписей, граффити со стен и фасадов);
- приобретён и установлен на фасаде здания новый адресный аншлаги (указатель адреса дома).

На 2025 год запланированы следующие виды работ:

- произвести ежегодную подготовку к осенне - зимнему периоду системы отопления дома, с принятием в коммерческую эксплуатацию узла учета тепловой энергии дома;
- 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;
- организовать контроль за выполнением мероприятий по запланированному ФКР РО проведению капитального ремонта всех коммуникаций здания (при их проведении).

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	№ 538770 от 30.10.2023
4	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	ЦЭ6803В №102064541	электрическая энергия		замена
2.	Водомер	ВСКМ 90-25 № 015159	Холодная вода		замена
3.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 16041260	Тепловая энергия		замена

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	67 866,21	173 760,64	-105 894,43
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	12 898,55	28 198,45	-15 299,90

1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	2 976,59	2 976,59	0,00
1.3.	Составление смет и актов	3 373,47	3 373,47	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счетов-квитанций на оплату за ЖКУ	19 843,92	29 643,72	-9 799,80
1.5.	Съём показаний ИПУ контрольный	2 976,59	2 976,59	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	2 976,59	8 176,57	-5 199,98
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	4 960,98	29 661,00	-24 700,02
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками органами соцзащиты	6 945,37	6 945,37	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в т. ч. годового и квартальных отчетов	2 976,59	29 025,17	-26 048,58
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности, обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т.д.)	4 960,98	24 321,45	-19 360,47
1.11.	Обслуживание сайта УК, программное обеспечение	2 976,59	8 462,27	-5 485,68
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	4 960,98	10 328,77	-5 367,79
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ, арендные платежи	19 843,92	20 121,15	-277,23
4.	Содержание общедомового имущества	254 994,37	296 192,91	-41 198,54
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	6 746,93	1 305,60	5 441,33
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	127 993,28	179 672,23	-51 678,95
4.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник)	41 672,23	41 672,23	0,00
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.)	86 321,05	138 000,00	-51 678,95
4.3.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП, парковки)	41 672,23	46 672,23	-5 000,00
4.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств	8 929,76	7 421,70	1 508,06
4.5.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка, промывка, опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры; гос. поверка и замена измерительных приборов и т.д.	19 843,92	38 655,54	-18 811,62
4.6.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	12 898,55	13 465,61	-567,06
4.7.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных	26 987,73	9 000,00	17 987,73
4.8.	Техническое обслуживание и диагностика внутриквартирного и внутридомового газового оборудования	9 921,96	0,00	9 921,96

