

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

(наименование организации)
о деятельности за отчетный период с 01.08.2024 г. по 31.12.2024 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пр. Коммунистический, д.8/2;
- год постройки 1993;
- этажность 14;
- количество квартир 111;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 7604,0 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 5350,0 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 0,0 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 2144,0 кв.м.
- степень износа по данным государственного технического учета %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0073109:165;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1321 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 пять месяцев работы 2024 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 – лифтовые площадки, лестничные марши, входная и поэтажные группы; закраска граффити и смыв рекламных объявлений; уборка и сдвигание снежного покрова с обработкой антигололёдными составами;
- 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;
- выполнено ежегодное обслуживание и страхование лифтов и лифтового оборудования;
- произведена подготовка к осенне-зимнему периоду системы отопления дома;

восстановлена коммерческая работа узла учёта тепловой энергии, для чего: приобретён новый расходомер ГВС, выполнена метрологическая поверка всех приборов учёта отопления и тепловой энергии; восстановлена копия паспорта узла учёта (40863), произведена опломбировка и отладка узла учёта со сдачей его в коммерческую эксплуатацию;

выполнены сварочные работы (услуги) по замене аварийных участков стальных труб в подвале и на чердаке системы теплоснабжения (33820,1).

Для полноценного использования и поддержания эксплуатационных функций мусоропровода выполнены сварочные работы (услуги) по ремонту (восстановлению) конструкции пологого пандуса, примыкающего к отведенной стационарной площадке жилого дома, предназначенного для выката мусорных контейнеров к мусоровозу (99880,65).

Дополнительно произведён текущий ремонт аварийного участка общедомовых труб стояка канализации в подвале и участка общедомовых труб стояков отопления на техническом этаже (44228,09).

- в местах общего пользования произведена замена 3 светильников и 65 светодиодных ламп, 5 навесных и одного врезного замков; выполнен ремонт дверного полотна в помещении ВРУ;
- выполнены мероприятия по дератизации подвальных помещений и помещений мусоросборника.

На 2025 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 осеннее - зимнему периоду системы отопления дома со сдачей УУТЭ в коммерческую эксплуатацию;
- при наличии средств (при условии и в рамках увеличения тарифа на содержание и ремонт МКД) продолжить восстановительные и ремонтные работы дефектных участков труб системы отопления и ГВС в ИТП подвала дома, в подвале и техническом этаже дома, а также произвести ремонтно-восстановительные работы для отладки системы циркуляции теплоносителя участков линий полотенцесушителей с возможной, при необходимости, установкой насоса циркуляции;
- при принятии решения собственников на ОСС (дополнительные средства собственников свыше утвержденного тарифа на содержание и ремонт) запланировать работы сторонней лицензированной организацией по проведению полной замены комплектов несущих тяговых канатов, канатопроводящих шкивов оборудования лифтов МКД.

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	Комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов	ООО «Лифт Сервис»	№250 от 31.05.2021
4	Оценка соответствия лифтов в течении назначенного срока службы в форме обследования и периодического технического освидетельствования лифтов	ООО «ИКЦ Мысль»	№Д-029-2022 от 01.06.2022
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 мероприятиях, направленных на их установку:

№ п/п	Вид прибора	Марка, номер прибора учета	Учитываемый ресурс	Показания	Планируемые мероприятия
1.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-02 28774413	электрическая энергия		нет
2.	Счетчик электрической энергии	СЕ 303 R33 543 008434020000517	электрическая энергия		нет
3	Счетчик электрической энергии	Нева 303 1Т0 003855	Счетчик электрической энергии		нет
4.	Водомер	GROEN	Холодная вода		нет
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 32260	Тепловая энергия		поверка

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:	196612,50	237318,19	-40705,69
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома; персонал	93625,00	122919,34	-29294,34
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	2675,00	2675,00	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов	2675,00	2675,00	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	40125,00	40125,00	0,00
1.5.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	4012,50	7802,13	-3789,63
1.6.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	6687,50	16687,50	-10000,00
1.7.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, составление актов сверок	9362,50	9362,50	0,00
1.8.	Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового и квартальных отчетов	26750,00	26750,00	0,00
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	6687,50	8321,72	-1634,22
1.10.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	4012,50	5416,21	-1403,71

2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	21400,00	12103,59	9296,41
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ, арендные платежи	21400,00	24774,90	-3374,90
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	429337,50	435156,37	-5818,87
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	7222,50	842,70	6379,80
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в т.ч.:	286225,00	303024,00	-16799,00
4.2.1	Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель), уборка МОП (уборщик)	93625,00	146911,50	-53286,50
4.2.2	Обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.)	129737,50	90112,50	39625,00
4.2.3	Обслуживание мусоропроводов и выкатных мусорных контейнеров	62862,50	66000,00	-3137,50
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	66875,00	67634,50	-759,50
4.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств	12037,50	18257,96	-6220,46
4.5.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры и т.д.	26750,00	20009,71	6740,29
4.6.	АДС (круглосуточная аварийная служба)	17387,50	17387,50	0,00
4.7.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных в РСО	12840,00	8000,00	4840,00
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; системах центрального отопления; электротехнических устройств; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций, государственная поверка и замена общедомовых измерительных приборов, и другие неотложные мероприятия	53500,00	218791,84	-165291,84
	ИТОГО 2024 г.	722250,00	928144,89	-205894,89

5.	Коммунальные услуги СОИ:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	6670,5	4976,47	1694,03
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН	9345,4	6972,03	2373,37
5.3.	Электроэнергия СОИ ОДН	86548,82	67621,2	18927,62
5.4.	Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН	18848,95	14061,94	4787,01
5.5.	Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН	6645,5	4957,64	1687,86
	Итого коммунальных услуг:	128059,17	98589,28	29469,89

		Содержание общего имущества	Целевые взносы – (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
6.	Долг (остаток) на начало года	0,0	0	0,0
7.	Начислено	723137,73	0	128059,17
8.	Оплачено	538931,9	0	98589,28
8.1.	Оплачено населением	538931,9	0	98589,28
8.2.	Оплачено по нежилым помещениям	0,0	0	0,0
9.	Задолженность собственников МКД на конец отчетного года	184205,83	0	29469,89
10.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	2000,0	0	0,00
11.	Выполнено работ (оказано услуг)	928144,89	0	128059,17
12.	Остаток на конец отчетного года	- 389212,99	0	- 29469,89
	«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2024 г. – 418682 рубля 88 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)

И.Л. Карташев

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 28.03.2025г.

Исполнитель



(И.Л. Карташев) тел: (863) 241-16-81