

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

(наименование организации)

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

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, д. 85/3;
- год постройки 1977-1978;
- этажность 9;
- количество квартир 212;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 5802,6 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 3 917,5 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 239,90 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 1645,2 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 - 12, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 0;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 4;
- количество жалоб – 0 (нарушений не выявлено).

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 ежедневная плановая уборка территории многоквартирного дома (земельного участка) и уборка мест общего пользования – площадки, лестничные марши;
- проводилась работа по паспортному учету граждан, выдача справок различного назначения;
- осуществлялся контроль за ежедневным вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка мест размещения контейнеров;
- 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 коммерческую эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- организовано выполнение сторонними организациями услуг по ежегодной проверке внутридомового газового оборудования, а также прочистке вентиляционных, дымовых каналов и проведение дезинфекционных работ в МОП и подвалах (дезинсекция и дератизация);
- произведено ежемесячное техническое обслуживание узла учёта тепловой энергии с передачей данных учёта непосредственно поставщику коммунального ресурса – ООО Ростовские тепловые сети
- произведён ремонт участков лежаков сетей канализационных труб в подвале правого крыла с заменой основной линии на две новые с разуклонкой и соединением в главном канализационном выпуске правого крыла (2-й этап);
- установлен новый светодиодный светильник при входе в МКД с восточной стороны здания с заменой датчика освещенности;
- произведена замена 34 светодиодных ламп в местах общего пользования и подвале;
- произведены работы по глубокой обрезке ветвей деревьев с утилизацией мусора на полигоне;
- произведена периодическая поверка средств измерений узла учёта тепловой энергии (манометры);
- выполнены периодические работы по смыву и закраске несанкционированных граффити и реклам;
- произведена замена запорной арматуры (4 шт.) систем отопления и ГВС.

- завезено 15 тонн грунта чернозёма с устройством временной ограды земельного участка в целях благоустройства прилегающей территории;
- осуществлён сезонный покос сорной и иной растительности (травы);
- произведено лицензированной организацией ежегодное периодическое техническое освидетельствование и страхование лифтов.

На 2025 год запланированы следующие виды работ:

- произвести подготовку к осенне - зимнему периоду системы отопления дома, с принятием в коммерческую эксплуатацию узла учета тепловой энергии дома;
- организовать и провести субботник с целью выполнения мероприятий по благоустройству и озеленению газонов, покраске бордюров, деревьев;
- приобрести и установить новую задвижку Ду-100 на обратный основной трубопровод системы ГВС и отопления, приобрести и заменить задвижку Ду-80 прямого трубопровода системы отопления;
- при наличии средств (увеличение тарифа на содержание и ремонт) произвести ремонт ступеней основного входа в здание и покраску холла.
- продолжить выполнение сторонними организациями услуг по ежегодной проверке внутридомового газового оборудования, а также прочистке вентиляционных, дымовых каналов и проведение дезинфекционных работ в МОП и подвалах (дезинсекция и дератизация);

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 здания	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	№ 538770 от 30.10.2023
5	Комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов	ООО «Лифт Сервис»	№250 от 31.05.2021
6.	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 230ART- 03 CN № 45565574	электрическая энергия		нет
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART- 03 CN № 45665321	электрическая энергия		нет
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 AM-01 № 42304163	электрическая энергия		нет
4.	Водомер	GROEN-50 № 00086	Холодная вода		нет
5.	Счетчик тепловой энергии	TB-7 № 17054427	Тепловая энергия		поверка

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.)	12/12
2	Выдано карточек на продажу	8
3	Выдано ф-А (копии)	8
4	Отработано ф-Б (шт.)	8
5	Заведено ф-А (шт.)	0
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	8/8

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:	170619,70	172447,31	-1827,61
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	32427,72	32427,72	0,00
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	7483,32	7483,32	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов	8481,10	8481,10	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	49888,80	49888,80	0,00
1.5.	Съём показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии	7483,32	7483,32	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	7483,32	7483,32	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	12472,20	12472,20	0,00

1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками	17461,08	17461,08	0,00
1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового и квартальных отчетов	7483,32	7483,32	0,00
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	12472,20	12970,37	-498,17
1.11.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение	7483,32	8812,76	-1329,44
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	12472,20	26290,68	-13818,48
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ, арендные платежи	74833,20	51216,05	23617,15
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	739850,90	674368,43	65482,47
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	13469,98	10400,12	3069,86
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в т.ч.:	321782,76	354766,48	-32983,72
4.2.1	Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель)	104766,48	104766,48	0,00
4.2.2	Обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.)	217016,28	250000,00	-32983,72
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	124722,00	109240,00	15482,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования, парковки)	104766,48	104766,48	0,00
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств	22449,96	19966,01	2483,95
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка, опрессовка	27438,84	2990,57	24448,27
4.7.	АДС (круглосуточная аварийная служба)	32427,72	62278,77	-29851,05
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	17959,97	7500,00	10459,97
4.9.	Техническое обслуживание и диагностика внутридомового газового оборудования	74833,20	2460,00	72373,20

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 из строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД.	149666,40	178996,43	-29330,03
	ИТОГО 2024 г.	1147442,40	1103318,90	44123,50

5.	Коммунальные услуги СОИ:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	13221,24	11857,41	1363,83
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН	18523,86	16608,92	1914,94
5.3.	Электроэнергия СОИ ОДН	252273,84	226307,85	25965,99
5.4.	Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН	37359,9	33533,16	3826,74
5.5.	Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН	13422,78	12026,92	1395,86
	Итого коммунальных услуг:	334801,62	300334,26	34467,36

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы – Наём (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
6.	Долг (остаток) на начало года	464847,62	31381,14	103456,28
7.	Начислено	1243493,85	9815,09	334801,62
8.	Оплачено	1063108,97	17285,80	300334,26
8.1.	Оплачено населением	1000367,4	17285,80	282061,98
8.2.	Оплачено по нежилым помещениям	62741,57	0	18272,28
9.	Задолженность собственников МКД на конец отчетного года	707974,07	23910,43	137923,64
10.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	93914,59	0	0
11.	Выполнено работ (оказано услуг)	1103318,90	9815,09	334801,62
12.	Остаток на конец отчетного года	-411142,96	-23910,43	-137923,64
	(«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2024 г. – 572977 рублей 03 копейки.

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)

М.П.

Дата 28.03.2025 г.

Исполнитель



И.Л. Каргашев

(фамилия, имя, отчество)

(И.Л. Каргашев) тел: (863) 241-16-81