

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, 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 - 2, 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 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 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;
- организовано выполнение сторонними организациями услуг по прочистке вентиляционных, дымовых каналов и проведение дезинфекционных работ в МОП и подвалах (дезинсекция и дератизация);
- организовано выполнение сторонней лицензированной организацией ежемесячной услуги по техническому обслуживанию узла учёта тепловой энергии;
- организовано выполнение сторонней организацией промывки специальными химреактивами панелей теплообменника в тепловом пункте управления домом (внеплановые работы);
- выполнена дополнительная герметизация коробов вентиляционных каналов на шиферной кровле 1-го подъезда и сливных воронок на мягкой кровле 3-го подъезда;
- произведена замена 2 датчиков движения;
- произведена замена 1 прожектора, 42 светодиодных ламп и 2 патронов к светильникам в коридорах, лестничных маршах, подвалах; установлен новый доводчик двери и выключатель.
- произведено обследование примыканий кровли 1-го и 2-го подъездов с привлечением лицензированных специалистов с альпинистским снаряжением с устранением выявленных дефектов кровельного покрытия.

На 2025 год запланированы следующие виды работ:

- осуществлять мероприятия ежедневного мониторинга по благоустройству (смыв объявлений и закраска надписей, граффити со стен и фасадов);
- 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 и при необходимости произвести гидравлическую промывку специальными химреактивами панелей теплообменника в тепловом пункте управления домом;
- запланировать ежегодное обследование примыканий кровли 1-го и 2-го подъездов с привлечением лицензированных специалистов с альпинистским снаряжением;
- при наличии средств (увеличения тарифа на содержание и ремонт) произвести текущий ремонт стен арки выхода на ул. М.Горького с отбивкой старого слоя штукатурки и нанесения нового слоя с покраской, а также ремонт повреждённых мест мягкой кровли 3-го подъезда;
- организовать выполнение сторонними организациями услуг по ежегодной проверке внутридомового газового оборудования, ежемесячного обслуживания УУТЭ, 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	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.	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 МКД 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 ART-03 PRSIDN 0 № 13082283	электрическая энергия		нет
2	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803ВМ № 009612058000079	электрическая энергия		нет
3.	Водомер	ОСВХ-40	Холодная вода		нет
4.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 22-172192	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	225904,56	241131,4	-15226,84
1.1.	Организацию эксплуатации жилого дома;	36048,6	36048,6	0
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 и квартальных отчетов, бухгалтерские услуги, расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	60081	75033,99	-14952,99
1.9.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т. д.)	38451,84	42350,37	-3898,53
1.10.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение.	12016,2	8391,52	3624,68
2.	Услуги по проведению расчетов, начислений, оформлению счет-квитанций на оплату за ЖКУ, перерасчетов и ведению лицевых счетов	76903,68	112000	-35096,32
3.	Услуги лицензированной организации по техническому обслуживанию общедомовых сетей газоснабжения (внутридомового оборудования и сетей); диагностирование общедомового газового оборудования	24032,4	0	24032,4
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ, арендные платежи	24032,4	48767,92	-24735,52
5.	Содержание общедомового имущества дома, в том числе:	482570,592	485766,52	-3195,928
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	12016,2	8229,92	3786,28
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 исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.)	194662,44	184162,1	10500,34
5.3.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования)	108145,8	138000	-29854,2
5.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололёдных смесей и т.д.	21148,512	14606,58	6541,932
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.	98532,84	66700,96	31831,88
5.6.	АДС (круглосуточная аварийная служба)	31242,12	36566,96	-5324,84
5.7.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	16822,68	37500	-20677,32

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 из 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	0	52871,28
	ИТОГО 2024 год	886314,912	887665,84	-1350,928

5.	Коммунальные услуги СОИ:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	3730,8	4016,76	-285,96
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН	5226,6	5070,18	156,42
5.3.	Электрэнергия СОИ ОДН	39861,12	38554,8	1306,32
5.4.	Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН	10542,06	11471,49	-929,43
5.5.	Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН	3743,34	4017,75	-274,41
	Итого коммунальных услуг:	63103,92	63130,98	-27,06

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
6.	Долг (остаток) на начало года	191903,89	0,00	13584,23
7.	Начислено	905360,64	0,00	63103,92
8.	Оплачено	871690,83	0,00	63130,98
8.1.	Оплачено населением	850734,23	0,00	61631,0
8.2.	Оплачено по нежилым помещениям	20956,60	0	1499,98
9.	Задолженность собственников МКД на конец отчетного года	225573,7	0	13557,17
10.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	17713,00	0	0
11.	Выполнено работ (оказано услуг)	887665,84	0	63103,92
12.	Остаток на конец отчетного года			
	(«-» — перевыполнено работ;	-190165,9	0	-13557,17
	«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2024 г. – 203723 рубля 07 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 28.03.2025 г. Исполнитель

(И.Л. Карташев) тел: (863) 241-16-81

