

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 31.12.2024 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. Содружества, д.92/1;
- год постройки 1980;
- этажность 9;
- количество квартир 48;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 3025,1 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 2095,4 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 929,7 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества 368,7 кв.м.
- степень износа по данным государственного технического учета на 2011 год 13 %;
- кадастровый номер земельного участка 61:44:0071516:16;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1623 кв. м;
- количество заявок, поступивших в диспетчерскую службу - 3, в том числе на устранение аварийных ситуаций - 1;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 2;
- количество жалоб – 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За двенадцать 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 группа;
- 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;
- организовано выполнение с оплатой услуг ПАО Газпром по ежегодной проверке и техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования;
- выполнено ежегодное обслуживание и страхование лифта и лифтового оборудования;
- произведена подготовка к осенне - зимнему периоду системы отопления дома: выполнены точечные сварочные работы дефектов труб с покраской трубопровода тепловой рамки, произведена опрессовка и промывка системы отопления, сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии дома;
- в апреле месяце произведена метрологическая поверка приборов узла учёта тепловой энергии в связи с завершением межповерочного интервала (поверка расходомера ВСТ-15);
- в мае месяце выполнен текущий ремонт участка общедомовых труб ГВС, канализации в индивидуальном тепловом пункте подвала МКД с полной заменой на армированные трубы (стекловолокно);
- в местах общего пользования произведена замена 5 светодиодных ламп;
- приобретены и установлены два термометра и один манометр в ИТП;
- при участии двух собственников дома, совместно с работниками и из материалов управляющей компании выполнены работы по ограждению территории (бетонирование и окраска столбиков) для предотвращения несанкционированного проезда через придомовую проезжую часть дороги сторонних транспортных средств, а также выполнена заделка ям на участке дороги перед домом;
- обгорожена сеткой ограда придомовой территории и цементной стяжкой выровнена площадка входной группы.

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;
- организовать выполнение ПАО Газпром услуг по ежегодной проверке и техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования;
- при наличии средств (при условии и в рамках увеличения тарифа на содержание и ремонт дома) продолжить восстановительные и ремонтные работы дефектных участков труб системы отопления (элеваторный узел) ГВС в ИТП подвала дома, дефектных участков общедомовых труб отопления в подвале, а также произвести замену бойлера системы отопления на чердаке и выполнить для улучшения циркуляции теплоносителя текущий ремонт участка линии полотенцесушителей с возможной, при необходимости, установкой насоса циркуляции;
- при принятии решения собственников на ОСС запланировать проектирование и проведение капитального ремонта системы электроснабжения МКД с заменой и переносом щитовой ВРУ за счёт средств, накопленных на специальном счёте дома через ФКР РО.

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	Комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов	ООО «Лифт Сервис»	№250 от 31.05.2021
5	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
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	CE 303 S31 543 JAVZ 008034019000133	электрическая энергия		нет
2.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В 099135024	электрическая энергия		нет
3.	Водомер	GROEN-32	Холодная вода		нет
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 45064	Тепловая энергия		поверка в 2025 году

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги.

№ п/п	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактически не затраты, руб.	Разница, руб.
1.	Плата за работы и услуги по управлению	142 300,23	186 047,97	-43 747,73
1.1.	Организация эксплуатации жилого дома	23 595,70	39 035,94	-15 440,24
1.2.	Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества	5 445,16	5 445,16	0,00
1.3.	Составление смет; составление актов	6 171,18	6 171,18	0,00
1.4.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций,	54 451,62	54 451,62	0,00
1.5.	Контрольный съём показаний с индивидуальных приборов учета	5 445,16	5 445,16	0,00
1.6.	Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома	5 445,16	5 445,16	0,00
1.7.	Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома	9 075,27	9 075,27	0,00
1.8.	Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, страховые взносы	12 705,38	12 705,38	0,00

1.9.	Анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета	5 445,16	32 614,17	-27 169,01
1.10.	Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков и т.д.)	9 075,27	9 323,95	-248,68
1.11.	Обслуживание и содержание сайта УО; программное обеспечение итд.	5 445,16	6 334,97	-889,81
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	9 075,27	18 894,87	-9 819,60
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ, арендные платежи	36 301,08	36 808,22	-507,14
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	506 400,07	488 755,23	17 644,84
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	9 801,29	1 815,00	7 986,29
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в т.ч.:	274 073,15	305 712,68	-31 639,53
4.2.1	Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель), уборка МОП (уборщик подъезда)	116 163,46	112 000,00	4 163,46
4.2.2	Обслуживание инженерных систем и поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка и др.)	157 909,70	193 712,68	-35 802,98
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	90 752,70	59 600,00	31 152,70
4.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств	16 335,49	8 383,58	7 951,91
4.5.	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.	56 266,67	52 529,20	3 737,47
4.6.	АДС (круглосуточная аварийная служба)	23 595,70	27 606,77	-4 011,07
4.7.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	17 424,52	24 000,00	-6 575,48
4.8.	Техническое обслуживание и диагностика внутридомового газового оборудования	18 150,54	9 108,00	9 042,54

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.	108 903,24	52 373,13	56 530,11
	ИТОГО 2024 год	802 979,89	782 879,42	20 100,47

5.	Коммунальные услуги СОИ:	начислено	оплачено	разница
5.1.	Водоснабжение СОИ ОДН	18498,36	20159,56	-1661,20
5.2.	Водоотведение СОИ ОДН	5181,36	5111,65	69,71
5.3.	Электроэнергия СОИ ОДН	30145,0	30388,44	-243,44
5.4.	Тепловая энергия ГВС на СОИ ОДН	79,03	78,22	0,81
5.5.	Теплоноситель ГВС на СОИ ОДН	41,47	41,19	0,28
	Итого коммунальных услуг:	53945,22	55779,06	-1833,84

		Содержание общего имущества	Целевые взносы – (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
6.	Долг (остаток) на начало года	46572,68	0	4604,5
7.	Начислено	805723,27	0	53945,22
8.	Оплачено	795024,82	0	55779,06
8.1.	Оплачено населением	548245,30	0	39190,63
8.2.	Оплачено по нежилым помещениям	246779,52	0	16588,43
9.	Задолженность собственников МКД на конец отчетного года	57271,13	0	2770,66
10.	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.	16981,0	0	0,00
11.	Выполнено работ (оказано услуг)	782 879,42	0	53945,22
12.	Остаток на конец отчетного года	- 34427,28	0	- 2770,66
	(«-» — перевыполнено работ;			
	«+» — недовыполнено работ)			

Всего задолженность собственников по состоянию на 31.12.2024 г. – 37197 рублей 94 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)

И.Л. Карташев

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 28.03.2025 г.

Исполнитель

(И.Л. Карташев) тел: (863) 241-16-81

