

**Отчет об исполнении договора управления за 2022 год
Общества с ограниченной ответственностью УК "Эксперт-Сервис"
многоквартирный жилой дом № 256 по ул. Максима Горького г. Ростов-на-Дону**

Общие данные многоквартирного дома:

1. Адрес многоквартирного дома: г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, 256
2. Год постройки: 2020;
3. Количество этажей: 24 (+ подземная автостоянка -1)
4. Количество подъездов 2;
5. Количество квартир: 368;
6. Площадь здания: 27 755,6 кв.м.;
7. Общая площадь квартир здания: 18896,7 кв.м. за исключением лоджий и балконов;
8. Общая площадь обособленных нежилых помещений здания: 997,0 кв.м.;
9. Общая площадь подземной автостоянки: 1593,5 кв.м.;
10. Общая площадь земельного участка: 2546,4 кв.м.
11. Кадастровый номер земельного участка 61:44:0040440:236

№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
	Дата заполнения	-	31.03.2017г.
	Дата начала отчетного периода	-	01.01.2022
	Дата конца отчетного периода	-	31.12.2022
Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по управлению, содержанию и текущему обслуживанию общего имущества и оказанных коммунальных услугах в многоквартирном доме			
№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
1.	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)	руб.	0,00
2.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	руб.	421 636,99
3.	Задолженность потребителей (на начало периода)	руб.	3 642 852,38
	- управление, содержание и техническое обслуживание	руб.	1 955 652,24
	- дополнительную услугу "Консьерж"	руб.	514 246,57
	- услуга домофон	руб.	40 599,06
	- приобретение и монтаж системы видеонаблюдения	руб.	237 602,52
	- вознаграждение председателя Совета дома	руб.	68 339,90
	- коммунальные услуги , в том числе коммунальные услуги, потребленные на СОИД	руб.	826 412,09
4.	Начислено собственникам и пользователям помещений МКД, всего	руб.	11 971 711,74
4.1.	Начислено за услуги (работы) по управлению, содержанию и техническому обслуживанию	руб.	6 590 446,63
4.2.	Начислено собственникам за дополнительные услуги:	руб.	2 056 697,57
	- услуга домофон	руб.	176 386,67
	- дополнительную услугу "Консьерж"	руб.	1 545 090,00
	- вознаграждение председателя совета дома	руб.	335 220,90
4.3.	Начислено собственникам по коммунальным услугам , в том числе потребляемым при содержании общего имущества МКД, в том числе:	руб.	3 324 567,54
	- холодное водоснабжение (СОИД)	руб.	220 115,89
	- водоотведение (СОИД)	руб.	154 082,69
	- электроснабжение (СОИД)	руб.	575 463,11
	- ГВС (подогрев) на (СОИД)	руб.	90 212,32
	-нагрев ГВС, отопление	руб.	2 284 693,53
5.	Получено денежных средств от собственников помещений МКД, в том числе:	руб.	10 646 422,34
	- управление, содержание и техническое обслуживание	руб.	5 883 283,86
	- услуга домофон	руб.	166 961,24
	- дополнительная услуга «Консьерж»	руб.	1 377 190,84
	- вознаграждение председателя совета дома	руб.	294 935,31
	- приобретение и монтаж системы видеонаблюдения	руб.	27 208,30
		руб.	

	- коммунальные услуги , в том числе коммунальные услуги, потребленные на СОИД	руб.	2 896 842,79
6.	Всего денежных средств с учетом авансовых платежей	руб.	10 646 422,34
7.	Авансовые платежи потребителей (на конец периода)	руб.	0,00
8.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)	руб.	0,00
9.	Задолженность собственников (на конец периода), в т ч:	руб.	4 968 141,78
	- управление, содержание и техническое обслуживание	руб.	2 662 815,01
	- услуги домофон	руб.	50 024,49
	- дополнительная услуга «Консьерж»	руб.	682 145,73
	- вознаграждение председателя Совета дома	руб.	108 625,49
	- приобретение и монтаж системы видеонаблюдения)	руб.	210 394,22
	- по коммунальным услугам, в том числе коммунальные услуги СОИД	руб.	1 254 136,84
Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и техническому обслуживанию в отчетном периоде			
№ пп	Наименование работ (услуг)	Единица измерения	Значение показателя
1	Содержание мест общего пользования	руб.	1 016 735,80
2	Содержание придомовой территории	руб.	637 634,81
3	Благоустройство и озеленение	руб.	216 428,61
4	Дератизация, дезинсекции	руб.	0,00
5	Техническое обслуживание систем управления контролем доступом придомовой территории и подземных автостоянок	руб.	240 627,13
6	Техническое обслуживание и содержание конструктивных элементов	руб.	220 272,04
7	Техническое обслуживание и содержание системы вентиляции и вентиляционных каналов	руб.	159 530,88
8	Техническое обслуживание и содержание системы водоснабжения, водоотведения и отопления	руб.	413 354,77
9	Техническое обслуживание и содержание системы электроснабжения	руб.	273 376,89
10	Техническое обслуживание и содержание насосных станций	руб.	254 254,23
11	Техническое обслуживание и содержание теплового пункта	руб.	134 531,95
12	Техническое обслуживание и содержание системы газораспределения и газопотребления, в т.ч. газовой котельной	руб.	377 135,80
13	Обеспечение экологической безопасности	руб.	15 000,00
14	Техническое обслуживание систем дымоудаления, пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения	руб.	418 340,54
15	Сбор отходов I-IV кл. опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)	руб.	0,00
16	Техническое обслуживание и содержание лифтового оборудования (в т. ч. страхование и освидетельствование)	руб.	614 460,00
17	Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб.	289 161,52
18	Услуги управления, рентабельность	руб.	1 530 924,07
19	Рентабельность 9,12 %	руб.	0,00
20	Текущий ремонт (резервный фонд)	руб.	249 968 62
	ИТОГО	руб.	7 061 737,66

Общая информация по предоставленным коммунальным услугам, в том числе потребляемым при содержании общего имущества многоквартирного дома			
№ пп	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)	руб.	0,00
2	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	руб.	0,00
3	Задолженность потребителей (на начало периода)	руб.	826 412,09
4	Авансовые платежи потребителей (на конец периода)	руб.	0,00
5	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)	руб.	0,00
6	Задолженность потребителей (на конец периода)	руб.	1 254 136,84
Общая информация по предоставленным коммунальным услугам, в том числе потребляемым при содержании общего имущества многоквартирного дома			
1	Вид коммунальной услуги	-	Отопление и нагрев ГВС, ГВС СОИД
	Единица измерения	-	Гкал
	Общий объем потребления	нат. показ.	2 515,00
	Задолженность потребителей (на начало периода)	руб.	636 034,71

	Начислено потребителям	руб.	2 374 905,85
	Оплачено потребителями	руб.	2 067 653,33
	Задолженность потребителей (на конец периода)	руб.	943 287,23
	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса (на начало периода)	руб.	281006,24
	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	2 374 905,85
	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	2 290 500,58
	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса (на конец периода)	руб.	365 411,51
2	Вид коммунальной услуги	-	Холодное водоснабжение СОИД
	Единица измерения	-	куб.м.
	Общий объем потребления	нат. показ.	3 913,00
	Задолженность потребителей (на начало периода)		42 111,63
	Начислено потребителям	руб.	220 115,59
	Оплачено потребителями	руб.	199 259,45
	Задолженность потребителей (на конец периода)	руб.	62 967,77
	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса (на начало периода)		0,00
	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	220 115,59
	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	220 115,59
	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса (на конец периода)	руб.	0,00
3	Вид коммунальной услуги	-	Водоотведение СОИД
	Единица измерения	-	куб.м.
	Общий объем потребления	нат. показ.	4 261,00
	Задолженность потребителей (на начало периода)		29 717,65
	Начислено потребителям	руб.	154 082,69
	Оплачено потребителями	руб.	139 224,23
	Задолженность потребителей (на конец периода)	руб.	44 576,11
	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса (на начало периода)		0,00
	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	154 082,69
	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	148 119,33
	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса (на конец периода)	руб.	5 963,36
4	Вид коммунальной услуги	-	Электроснабжение СОИД
	Единица измерения	-	кВт/ч
	Общий объем потребления	нат. показ.	146 057,00
	Задолженность потребителей (на начало периода)		118 548,10
	Начислено потребителям	руб.	575 463,11
	Оплачено потребителями	руб.	490 705,48
	Задолженность потребителей (на конец периода)	руб.	203 305,73
	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса (на начало периода)		85 504,30
	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	575 463,11
	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	595 925,69
	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса (на конец периода)	руб.	65 041,72
Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг			
№ пп	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1	Количество поступивших претензий	ед.	0
2	Количество удовлетворенных претензий	ед.	0
3	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	ед.	0
4	Сумма произведенного перерасчета	руб.	0
Информация об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами			
1.	Начислена плата за использование общего имущества МКД третьими лицами	руб.	56 076,00

	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"	руб.	15 456,00
	АО "ЭР-Телеком Холдинг"	руб.	24 000,00
	ООО Таймер-Н»	руб.	12 000,00
	Физические лица (кв. 278-280)	руб.	4 620,00
2.	Получено денежных средств от использования общего имущества	руб.	56 076,00
3.	Задолженность за использование мест общего пользования на конец периода	руб.	0,00

Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников			
№ пп	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1.	Направлено претензий потребителям-должникам	ед.	34
2.	Направлено претензий погребителям-должникам	руб.	157 325
3.	Направлено заявлений о выдаче судебных приказов	ед.	7
5.	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	руб.	571 349

Информация о привлечении к административной ответственности			

За 2022 год работы ООО УК «Эксперт-Сервис» по обслуживанию многоквартирного дома № 256 по ул. Максима Горького в г. Ростове-на-Дону были выполнены следующие виды работ и оказаны следующие услуги:

- осуществлялись ежедневная плановая уборка территории многоквартирного дома (земельного участка) и уборка мест общего пользования- коридоры, лестничные марши;
- осуществлена посадка зеленого насаждения - можжевельник "Скальный"
- осуществлялся ежедневный контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- подготовлена к отопительному сезону системы отопления и крышной котельной;
- осуществлена постановка крышной котельной на государственный учет, как объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду;
- проведена замена газового монотра, опломбирован газовый счетчик в газовой котельной
- произведены химическая промывка теплообменника, ремонт рамки горячего водоснабжения (замена резьб), замена циркуляционного насоса ГВС II зоны, ГВС II зоны на техническом этаже, установлена защиты от сухого хода циркуляционного насоса;
- проведены испытания внутренней противопожарного водопровода;
- осуществлена очистка кровли и водосточных воронок от мелкого мусора;
- произведена замена кранов на стояках водоснабжения технического этажа в количестве 10 шт.;
- произведена покраска въездных ворот и ограждающего забора;
- выполнен ремонт стояков горячего водоснабжения по заявкам собственников;
- выполнена прочистка общедомовой канализации МКД, в общей сложности 234,0 м.п.;
- произведена замена крыши и козырька беседки, покраска ее элементов, покраска лавочек, находящихся на придомовой территории;
- выполнена покраска трубопровода газоснабжения котельной на крыше, распашных ворот и калитки с ул. Адыгейской;
- произведены ремонт потолочных панелей «Армстронг», а также замена потолочных панелей «Армстронг»;
- произведена замена потолочных светильников;
- произведены замены приводов распашных ворот, установлен датчик уличного освещения распашных ворот;
- осуществлялась ежеквартальная уборка автопарковки, произведен ремонт дренажных приемков;
- осуществлялось плановая регулировка и смазка, ремонт дверей в местах общего пользования в количестве 120 шт., замена входной металлической двери, замена дверных ручек на входных группах в количестве 6 шт., выборочная окраска стен подъездов;
- установлены сплит-системы в комнате консьержа в количестве 2 шт.;
- организованы проведения лабораторных измерений уровня шума ТП на соответствие эпидемиологическим требованиям.

Генеральный директор
ООО УК «Эксперт-Сервис»



П.Н.Власов

Отчет об исполнении договора управления за 2022 год в разрезе размера платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества

многоквартирного дома № 256 по ул. Максима Горького в г. Ростове-на-Дону

Общая площадь к начислению, кв.м.						21486,85
№ п/п	Наименование работ и услуг	Размер платы руб./кв.м. в месяц	Стоимость руб./мес.	Начислено за 2022 год, руб.	Фактические затраты за 2022 год, руб.	Разница, руб.
1	Содержание мест общего пользования	3,35	71 980,95	863 771,37	1 016 735,80	-152 964,43
2	Содержание придомовой территории	2,16	46 411,60	556 939,15	637 634,81	-80 695,66
3	Благоустройство и озеленение	0,59	12 677,24	152 126,90	216 428,61	-64 301,71
4	Дератизация, дезинсекция	0,13	2 793,29	33 519,49	0,00	33 519,49
5	Техническое обслуживание систем управления контролем доступом придомовой территории и подземных автостоянок	0,74	15 900,27	190 803,23	240 627,13	-49 823,90
6	Техническое обслуживание и содержание конструктивных элементов	0,79	16 974,61	203 695,34	220 272,04	-16 576,70
7	Техническое обслуживание и содержание системы вентиляции и вентиляционных каналов	0,40	8 594,74	103 136,88	159 530,88	-56 394,00
8	Техническое обслуживание и содержание системы водоснабжения, водоотведения и отопления	1,28	27 503,17	330 038,02	413 354,77	-83 316,75
9	Техническое обслуживание и содержание системы электроснабжения	0,65	13 966,45	167 597,43	273 376,89	-105 779,46
10	Техническое обслуживание и содержание насосных станций	0,78	16 759,74	201 116,92	254 254,23	-53 137,31
11	Техническое обслуживание и содержание тепловой точки	0,29	6 231,19	74 774,24	134 531,95	-59 757,71
12	Техническое обслуживание и содержание системы газораспределения и газопотребления, в т.ч. газовой котельной	1,22	26 213,96	314 567,48	377 135,80	-62 568,32
13	Обеспечение экологической безопасности	0,20	4 297,37	51 568,44	15 000,00	36 568,44
14	Техническое обслуживание систем дымоудаления, пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения	1,47	31 585,67	379 028,03	418 340,54	-39 312,51
15	Сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)	0,03	644,61	7 735,27	0,00	7 735,27
16	Техническое обслуживание и содержание лифтового оборудования (в т.ч. страхование и освидетельствование)	2,22	47 700,81	572 409,68	614 460,00	-42 050,32
17	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,86	18 478,69	221 744,29	289 161,52	-67 417,23
18	Услуги управления	5,29	113 665,44	1 363 985,24	1 530 924,07	-166 938,83
19	Рентабельность 9,12 %	2,33	50 064,36	600 772,33	0,00	600 772,33
20	Текущий ремонт (резервный фонд)	0,78	16 759,74	201 116,92	249 968,62	-48 851,70
Итого:			549 203,89	6 590 446,63	7 061 737,66	-471 291,03

Генеральный директор ООО УК "Эксперт-Сервис"



П.Н.Власов