

ООО УК «Возрождение ЖКХ»

344056, Россия, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский 80/1, офис 19.

ИНН 6166094533 КПП 616601001

ОГРН 1156196051010

р/с 40702810108300000308

ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону

кр/с 30101810100000000762

БИК 046015762

Совету многоквартирного дома,
собственникам помещений
в МКД №39/4 по ул.Вятская
г.Ростов-на-Дону

Исх. №ПР1016-5 от 16.10.2023

Уважаемые собственники помещений!

ООО УК «Возрождение ЖКХ» осуществляет управление многоквартирным домом №39/4 по ул.Вятская г.Ростов-на-Дону на основании лицензии на осуществление данного вида деятельности от 06.04.2023 №393, приказа Государственной жилищной инспекции Ростовской области от 23.06.2020 №946-Л.

Согласно ч.3 ст.30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно ч.1 ст.156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома определены в разделе II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

Согласно ч.7 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Действующий размер платы ООО УК «Возрождение ЖКХ» за содержание общего имущества МКД №39/4 по ул.Вятская в размере 24,28 руб. с 1 кв.м. общей площади жилого или нежилого помещения был рассчитан в ценах января 2020 года и утвержден собственниками помещений в марте 2020 года.

До 01.07.2020 дом находился в управлении ООО «УК «Ника» с тарифом выше (24,35руб. с 1 кв.м.), при этом прежняя управляющая организация отключила и не обслуживала пожарную сигнализацию (это 7000руб в месяц или в переводе на площадь дома 1,65руб с 1 кв.м).

ООО УК «Возрождение ЖКХ» ежеквартально направляет в адрес совета многоквартирного дома подробный финансовый отчет по исполнению договора управления, разделенный между статьями расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и обслуживание инженерных систем, который также публикуется в ГИС ЖКХ и доступен на сайте системы всем собственниками помещений.

По состоянию на 30.09.2023 расходы управляющей организации на содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с теми требованиями, которые установлены законодательством, с даты начала исполнения договора управления превысили произведенное начисление размера платы на 229 872,32 руб. В расчете экономии или превышения затрат при исполнении договора управления *отсутствует* величина дебиторской задолженности (задолженности собственников), а также величина экономии или превышения затрат при оказании дополнительной услуги «консьерж». Задолженность собственников помещений по выставленным платежным квитанциям на 30.09.2023 составляет 198 956,60руб.

Возникновение указанного превышения затрат над начислением вызвано следующими внешними факторами, не зависящими от ООО УК «Возрождение ЖКХ»:

1) Расчет фонда оплаты труда персонала, занятого обслуживанием и текущим ремонтом общего имущества, утвержденного общим собранием собственников помещений размера платы, произведен в январе 2020 года и был основан на значении регионального МРОТ, действовавшего с 01.01.2020 – 14 556руб.

С 01.01.2021 Федеральным законом от 29.12.2020 №473-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в размере 12 792 руб., региональный МРОТ составил 15350 руб.

С 01.01.2022 Федеральным законом от 06.12.2021 №406-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в размере 13 890 руб., региональный МРОТ составил 16 668 руб.

С 01.06.2022 постановлением Правительства от 28.05.2022 №973 минимальный размер оплаты труда установлен в размере 15 279 руб., региональный МРОТ составил 18 335 руб.

С 01.01.2023 Федеральным законом от 19.12.2022 №522-ФЗ минимальный размер оплаты труда установлен в размере 16 242 руб., региональный МРОТ составил 19 491 руб.

2) Расчет стоимости материалов и запасных частей, необходимых для обслуживания и текущего ремонта общего имущества и инженерных систем, утвержденного общим собранием собственников помещений размера платы, произведен в ценах января 2020 года.

Официальный уровень инфляции за 2020 год составил 4,90%, за 2021 год - 8,39%, за 2022 год - 11,94%, за девять месяцев 2023 года – 4,51%.

Рост стоимости импортных материалов и запасных частей, необходимых для обслуживания и текущего ремонта общего имущества и инженерных систем, из-за ограничения импорта и изменения курса иностранных валют значительно превышает официальный уровень инфляции.

3) Управляющей организацией в целях повышения комфорта проживания граждан по поручению собственников без привлечения целевых сборов выполнены работы, не предусмотренные утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 перечнем: установлен складной пандус для маломобильных групп населения, нанесена дорожная разметка, смонтировано дополнительное уличное освещение. Управляющей *организацией без привлечения целевых сборов произведен капитальный ремонт (восстановлена работоспособность) системы пожаротушения и дымоудаления, обслуживание которой прежней управляющей организацией не выполнялось*, и которая при смене управляющей организации была передана в нерабочем состоянии.

Наиболее простой способ, применяемый собственниками помещений в многоквартирных домах при определении экономической обоснованности того или иного размера платы – это самостоятельный расчет доходной части и статей затрат на содержание дома. Размер платы за содержание общего имущества (содержание помещения в многоквартирном доме) представляет собой дробь, в которой числителем выступают все затраты на содержание, знаменателем же является начисляемая площадь.

Общая площадь помещений в МКД №39/4 по ул.Вятская равна 4 239,60 кв.м., ежемесячное начисление при тарифе 24,28 руб. с 1 кв.м. составляет 102 937,47 руб., при этом вне зависимости от процента сбора управляющая организация осуществляет следующие ежемесячные оплаты:

36 248 фонд оплаты труда технического персонала участка (23284 на руки за вычетом отчисл.);

24 270 фонд оплаты труда уборки МОП, придомовой территории (15590 на руки за вычетом отчисл.);

11 022 привлеченная лифтовая аварийная служба;

7000 привлеченная организация по обслуживанию систем пожарной сигнализации и дымоудаления;

2963 привлеченная аварийная служба в нерабочее время, выходные и праздничные дни;

1600 привлеченная организация по обслуживанию системы вентиляции;

1300 привлеченная организация по телеметрии УУТЭ;

1000 привлеченная организация по техобслуживанию системы погодного регулирования;

5723 программное обеспечение, выпуск квитанций, разнесение платежей;

4748 информационное, юридическое сопровождение;

13142 управленческие расходы (налоги, аренда).

Все договоры с привлеченными организациями доступны собственникам и размещены управляющей организацией в ГИС ЖКХ.

Исходя из приведенных сумм, только ежемесячные регулярные платежи управляющей организации в целях содержания общего имущества составляют 109 016 руб., **что уже превышает** ежемесячно выставляемое начисление в 102 937 руб. **на 6 079 руб.** К регулярным ежемесячным платежам **необходимо добавить** ежегодное освидетельствование двух лифтов (4 000 руб. с периодичностью 1 раз в год), поверку общедомового прибора учета холодного водоснабжения, приборов УУТЭ (35 000 руб. с периодичностью 1 раз в 4 года), замену непрошедших поверку приборов учета, а также **материалы и запасные части**, необходимые для обслуживания и текущего ремонта электрических, сантехнических систем многоквартирного дома, его конструктивных элементов, осуществления санитарного содержания мест общего пользования и придомовой территории, благоустройства общественного пространства – детской площадки, парковочных мест, озеленения.

ООО УК «Возрождение ЖКХ» ранее направляло в адрес собственников помещений в порядке, предусмотренном ч.7 ст.156 ЖК РФ, предложение о пересмотре платы до размера, необходимого для содержания общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, однако на общем собрании такой тариф рассмотрен не был, вследствие чего ООО УК «Возрождение ЖКХ» по настоящее время продолжает осуществлять за счет собственных оборотных и заемных средств кредитование собственников помещений в МКД №39/4 по ул.Вятская с целью обеспечения ими обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предусмотренной ч.3 ст.30 ЖК РФ, что в корне противоречит положениям ч.2 ст.162, ч.1 ст.156 ЖК РФ.

ООО УК «Возрождение ЖКХ» публикует полную калькуляцию стоимости содержания многоквартирного дома №39/4 по ул.Вятская в ценах сентября 2023 года для самостоятельной проверки членами совета и собственниками помещений представленного расчета (*приложение 1*).

В части сбоев в работе станции повышения давления воды многоквартирного дома ООО УК «Возрождение ЖКХ» сообщает следующее.

11.10.2023 ООО УК «Возрождение ЖКХ» получено письмо ООО «СМП «РГМ», согласно которому по результатам проведенного им обследования платы управления, датчиков и насосов станции повышения давления холодной воды МКД №39/4 по ул.Вятская установлены выход из строя и неремонтопригодность платы управления.

Для восстановления работоспособности станции необходима замена шкафа управления насосами, с целью продления срока службы насосов специализированной организацией рекомендуется провести замену подшипников, замену торцевых уплотнителей валов обоих насосов.

Точная стоимость указанных работ, оборудования и материалов будет уточнена ООО «СМП «РГМ» после ответа поставщиков по наличию и стоимости позиций.

С целью недопущения сбоев работы автоматическое программное управление насосной группой отключено, работа станции переведена в ручной режим с включением и отключением насосов при достижении заданных значений давления.

Источниками финансирования указанных работ по восстановлению насосной группы может являться экономия по результатам исполнения договора управления при наличии таковой (в случае установления собственниками помещений в ранние периоды профицитного тарифа) или же целевой сбор.

В части формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома ООО УК «Возрождение ЖКХ» сообщает следующее.

Внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме №39/4 по ул.Вятская г.Ростов-на-Дону, проведенном в период с 25.10.2021 по 18.11.2021 в форме очно-заочного голосования, в соответствии с частью 4 статьи 170 ЖК РФ принято оформленное протоколом от 18.11.2021 №1 решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта путем прекращения формирования такого фонда на счете регионального оператора и начала его формирования на специальном счете, владельцем которого определен региональный оператор. Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в указанном доме принято 69,67% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. Подлинник решений и протокола в соответствии с ч.1.1 ст.46 ЖК РФ поступил в Государственную жилищную инспекцию Ростовской области 25.11.2021, заверенная копия заполненных решений и протокола поступила НКО «Фонд капитального ремонта» в этот же день, региональным оператором обращению присвоен входящий номер 13297/л от 25.11.2021.

Письмом от 15.12.2021 №23960 региональный оператор уведомил лицо, уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме на представление их интересов во взаимоотношениях с региональным оператором, об отказе в принятии протокола от 18.11.2021 №1 в качестве основания для изменения способа формирования фонда капитального ремонта в указанном доме. Согласно позиции регионального оператора, рассматриваемый протокол не может быть принят в качестве основания для изменения способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме №39/4 по ул.Вятская г.Ростов-на-Дону по следующим доводам:

1) собственниками на собрании не рассмотрен вопрос о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

2) собственниками не получено согласие регионального оператора на выбор его в качестве лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

3) собственниками на собрании не рассмотрен вопрос об определении порядка представления платежных документов;

4) собственниками на собрании не рассмотрен вопрос о размере расходов, связанных с представлением платежных документов – не менее 3% от суммы платежа.

ООО УК «Возрождение ЖКХ» не согласилось с доводами, указанными регоператором в качестве основания для неисполнения решения общего собрания собственников помещений, свою позицию с ссылками на нормативные источники довело до сведения совета многоквартирного дома. ООО УК «Возрождение ЖКХ» также довело до сведения совета практику другого многоквартирного дома, получившего в октябре 2021 года аналогичных отказ, а также ответы всех надзорных органов на направленные за прошедшие два года управляющей организацией и собственниками помещений в их адрес жалобы.

28.07.2023 на сайте регионального оператора размещен утвержденный и.о. директора НКО «Фонд капитального ремонта» прейскурант цен на платные услуги, согласно которому стоимость печати и доставки платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт собственникам помещений в многоквартирных домах, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, равна 20,22 руб. за 1 квитанцию на бумажном носителе и 13,52 руб. за 1 электронную квитанцию.

Согласно практике приведенного в качестве примера дома собственники помещений в МКД №39/4 по ул.Вятская г.Ростов-на-Дону имеют возможность реализовать их решение, оформленное протоколом от 18.11.2021 №1, дополнительно рассмотрев на внеочередном общем собрании ряд дополнительных вопросов, что позволит получить фактически открытый специальный счет фонда капитального ремонта, владельцем которого выступит региональный оператор, в январе 2024 года.

Руководствуясь ч.7 ст.156 ЖК РФ, ООО УК «Возрождение ЖКХ» инициирует проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования (с использованием бюллетеней): очная часть собрания состоится 28.10.2023 в 09:00 на детской площадке МКД №39/4 по ул.Вятская г.Ростов на-Дону, заочная часть собрания состоится с 09:30 28.10.2023 по 10:00 13.11.2023.

Бюллетени необходимо сдать до 10:00 13.11.2023 консьержу, подсчет голосов будет осуществлен по адресу офис №19 МКД №80/1 пер.Беломорский г.Ростова-на-Дону (центральный офис ООО УК «Возрождение ЖКХ») в 13:00 13.11.2023.

Повестка дня:

1. Выбор председателя, секретаря, счетной комиссии общего собрания.
2. С целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждение с 01.11.2023 платы за содержание жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме в размере 30,00 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения.
3. Принятие решения о замене шкафа управления станции повышения давления холодной воды многоквартирного дома.
4. Определение сроков проведения работ по замене шкафа управления станции повышения давления холодной воды многоквартирного дома.
5. Определение подрядной организации и стоимости работ по замене шкафа управления станции повышения давления холодной воды многоквартирного дома.

6. Определение источника финансирования работ по замене шкафа управления станции повышения давления холодной воды многоквартирного дома.

7. Определение лица, уполномоченного от лица собственников помещений в многоквартирном доме выступить стороной по договору с подрядной организацией по замене шкафа управления станции повышения давления холодной воды многоквартирного дома.

8. Выбор регионального оператора (НКО «Фонд капитального ремонта») лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт.

9. Определение следующего порядка представления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт: платежные документы представляются региональным оператором (НКО «Фонд капитального ремонта») собственникам помещений МКД, в том числе с привлечением третьих лиц, не позднее 01 (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Доставка платежных документов может осуществляться посредством электронной почты на электронный адрес собственника помещения на основании его письменного заявления (в соответствии с условиями, указанными в соглашении с региональным оператором).

10. Определение расходов, связанных с представлением платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, в размере 20,22 руб. за квитанцию на бумажном носителе, 13,52 руб. за электронную квитанцию, на основании представленных платежных документов за расчетный период (в соответствии с условиями, указанными в соглашении с региональным оператором).

11. Определение следующих условий оплаты услуг, связанных с представлением платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт: сумма расходов оплачивается собственниками помещений не позднее последнего числа месяца, следующего за расчетным, на банковские реквизиты регионального оператора, указанные в счете, в течение 10 дней с момента получения уполномоченным собственником счета на оплату от регионального оператора (в соответствии с условиями, указанными в соглашении с региональным оператором).

12. Определение способом информирования собственников помещений в многоквартирном доме о принятых данным общим собранием решениях размещение копий протокола на информационных стендах многоквартирного дома.

13. Определение мест хранения копий протокола общего собрания.

Данное извещение о проведении внеочередного собрания в соответствии с требованиями ч.4 ст.45 ЖК РФ размещено в ГИС ЖКХ.

Приложение:

1. Экономическое обоснование размера платы, обеспечивающего содержание общего имущества в рассматриваемом многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, на 1л.

2. Отчет по исполнению договора управления за 1 квартал 2023 года, на 3л.

3. Отчет по исполнению договора управления за 2 квартал 2023 года, на 3л.

4. Отчет по исполнению договора управления за 3 квартал 2023 года, на 3л.

Директор по развитию

Соловьев П.А.

Экономическое обоснование размера платы, обеспечивающего содержание общего имущества в многоквартирном доме №39/4 по ул.Вятская г.Ростов-на-Дону в соответствии с требованиями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от от 29.05.2023).

Площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме		4239,60
№	Наименование услуг, работ	Плата, руб. с 1 кв.м. в месяц
1	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения, в том числе:	3,28
	- стоимость работ	2,85
	- материал	0,43
2	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отпления к отопительному периоду, в том числе:	3,78
	- стоимость работ	2,85
	- материал, подготовка к отопительному периоду	0,93
3	Содержание, обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов, в том числе:	4,46
	- стоимость работ	2,85
	- материал	1,61
4	Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток	6,14
	- уборка МОП, дворовой территории, контейнерной площадки, покос, опиловка	5,73
	- инвентарь	0,41
5	Обслуживание лифтового оборудования, в том числе:	2,83
	- текущий ремонт, ежегодное освидетельствование, обследование	0,11
	- страхование лифтов	0,02
	- лифтовая диспетчерская служба	2,70
6	Обслуживание систем, в том числе:	2,79
	- обслуживание системы внутреннего ГО (ежегодно)	0,00
	- обслуживание системы внешнего ГО (ежегодно)	0,00
	- обслуживание системы пожарной сигнализации и дымоудаления	1,66
	- обслуживание системы вентиляции	0,38
	- поверка и замена ОПУ, приборов УУТЭ (1 раз в 4 года)	0,20
	- УУТЭ (телеметрия, один узел)	0,31
	- техобслуживание системы погодного регулирования	0,24
	- диагностика ГО (1 раз в 3 года)	0,00
7	Аварийная служба	0,80
8	Расходы на управление МКД, в том числе:	5,92
	- услуги расчетного центра	1,35
	- услуги информационные, юридические	1,47
	- управленческие расходы (налог УСН, аренда, ФОТ)	3,10
Итого по всем видам работ и услуг в месяц с 1 кв.м. общей площади жилого или нежилого помещения		30,00
Расчет составлен в ценах сентября 2023		

ЭКЗЕМПЛЯР
ООО «УК
«ВОЗРОЖДЕНИЕ ЖКХ»

Финансовая отчетность по акту исполнения договора управления многоквартирным домом
№39/4 по ул. Вятская г.Ростов-на-Дону за 1 квартал 2023 год.

S- 4 239,60

Начислено к оплате в 1 квартале 2023 года (действующий тариф 24,28)	308 812,41
Начислено иным лицам за пользование ОДИ, с учетом компенсации электроэнергии 18000*0,75/4	3 375,00
Израсходовано на содержание дома в 1 квартале 2023 года	318 331,69
Экономический результат от исполнения договора управления в 1 квартале 2023 года*	-6 144,28

Экономический результат по итогам 2020 года*	-32 262,98
Экономический результат по итогам 2021 года*	-106 776,57
Экономический результат по итогам 2022 года*	-43 331,07
Экономический результат по итогам 1 квартала 2023 года*	-6 144,28
Экономический результат с даты начала управления*	-188 514,90

*примечание: + экономия, - перерасход

Консьерж

Начальный остаток

		-83 268,35
Начислено	Израсходовано	Конечный остаток
146 647,80	139 078,14	-75 698,70

СПРАВОЧНО - Дебиторская задолженность на 2й квартал 2023 года по статье "Консьерж"	78 981,66
СПРАВОЧНО - Дебиторская задолженность на 2й квартал 2023 года по "Управлению, содержанию и текущему ремонту"	167 289,83

Исполнитель: Экономист _____

Гурко Елена Михайловна (Действующая на основании доверенности №01/10-3 от 10.01.2023г.)

Заказчик: Председатель МКД _____

Алексей Евгеньевич Вяткин

ООО УК «Возрождение ЖКХ»



Утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства
ООО УК "Возрождение ЖКХ"
о выполнении договора управления многоквартирным домом

АКТ

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Ростов-на-Дону

31 марта 2023 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вятская, д. 39/4, именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Председателя совета многоквартирного дома Вяткина Алексея Евгеньевича являющегося собственником квартиры №19, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании протокола № 1 от 16.03.2020г., с одной стороны, и ООО УК "Возрождение ЖКХ", именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Экономиста Гурко Елены Михайловны, действующей на основании доверенности №01/10-3 от 10.01.2023г. с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом №6 от 16.03.2020г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ул. Вятская, д. 39/4, г. Ростов-на-Дону.

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Сметная стоимость работы (услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
1. Раздел				
Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения*	1_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.	22 512,28	30 270,74
Материалы	1_й квартал	Материал, используемый на текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения**	3 561,26	105,73
			<i>Итого:</i>	<i>30 376,47</i>
2. Раздел				
Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду*	1_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.	21 494,77	30 270,74
Материал	30.01.2023	Работы по ремонту домофона	10 302,23	1 500,00
	01.02.2023	Работы по ремонту домофона		3 700,00
	28.03.2023	Материал д/замены аварийного участка трубопровода циркуляции ГВС в РУ (труба, резка)		621,00
	1_й квартал	Материал, используемый на содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду**		27,49
			<i>Итого:</i>	<i>36 119,23</i>
3. Раздел				
Содержание, обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов*	1_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.	21 494,77	30 270,74
Материалы/услуги	20.02.2023	Материал д/ремонта замка в двери в консьержной (механизм цилиндрический)	8 267,22	319,00
	1_й квартал	Материал, используемый на обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов**		697,52
			<i>Итого:</i>	<i>31 287,26</i>
4. Раздел				
Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, мусоропроводов	1_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.*	47 949,88	72 810,00
Инвентарь	1_й квартал	Инвентарь, используемый на санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, мусоропроводов**	2 670,95	1 109,82
			<i>Итого:</i>	<i>73 919,82</i>
5. Раздел				
Обслуживание систем, в том числе:	1_й квартал	Обслуживание системы вентиляции	4 833,14	4 833,14
		Поверка и замена ОПУ, приборов УУТЭ (1 раз в 4 года)***	15 898,50	0,00
		УУТЭ (телеметрия)	4 451,58	3 900,00
		Погодное регулирование	0,00	3 000,00
		Поверка/ремонт ОПУ (электроэнергия, водоснабжение)	5 214,71	0,00
			<i>Итого:</i>	<i>11 733,14</i>
6. Раздел				
Обслуживание лифтового оборудования, в том числе:	1_й квартал	Текущий ремонт, ежегодное освидетельствование, страхование	4 451,58	0,00
		Лифтовая диспетчерская служба	34 340,76	33 068,88
			<i>Итого:</i>	<i>33 068,88</i>
7. Раздел				

Система пожарной безопасности, в том числе:	1_й квартал	ТО системы пожарной безопасности	18 442,26	21 000,00
			<i>Итого:</i>	<i>21 000,00</i>
8. Раздел				
Аварийная служба	1_й квартал	Круглосуточная работа аварийной службы	12 082,86	8 903,16
		Телефонная связь - консьержам		1 080,00
			<i>Итого:</i>	<i>9 983,16</i>
9. Раздел				
Расходы на управление МКД, в том числе:	1_й квартал	Услуги расчетного центра, информационные и юридические услуги, управленческие расходы (налоги, аренда, ФОТ)	70 843,72	70 843,72
			<i>Итого:</i>	<i>70 843,72</i>
Итого по всем видам работ, материалов и услуг за период с 01.01.2023 по 31.03.2023				318 331,69

2. Всего за период с 01.01.2023 г. по 31.03.2023 г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму **318 331,69** (Триста восемнадцать тысяч триста тридцать один рубль) 69 коп.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель: Экономист Гурко Гурко Елена Михайловна (Действующая на основании доверенности №01/10-3 от 16.01.2023г.)

Заказчик - Председатель МКД Вяткин Алексей Евгеньевич Вяткин



31 марта 2023 г.

Примечания:

* стоимость рассчитывается, исходя из ФОТ инженерно-технического персонала по участку "Чкаловский"/ на общую начисляемую S участка (м2), условно разделенную на 3 раздела по статьям затрат (электрика, сантехническое содержание, конструктивные элементы) в равной пропорции.

** стоимость рассчитывается, исходя из фактического использования материалов по участку.

*** стоимость рассчитывается, исходя из фактического затраченных денежных средств для разового проведения работ.

ЭКЗЕМПЛЯР

ООО «УК

«ВОЗРОЖДЕНИЕ ЖКХ»

Финансовая отчетность по акту исполнения договора управления многоквартирным домом
№39/4 по ул. Вятская г.Ростов-на-Дону за 2 квартал 2023 год.

S- 4 239,60

Начислено к оплате во 2 квартале 2023 года (действующий тариф 24,28)	308 812,41
Начислено иным лицам за пользование ОДИ 18000*0,75/4	3 375,00
Израсходовано на содержание дома во 2 квартале 2023 года	326 223,84
Экономический результат от исполнения договора управления во 2 квартале 2023 года*	-14 036,43

Экономический результат по итогам 2020 года*	-32 262,98
Экономический результат по итогам 2021 года*	-106 776,57
Экономический результат по итогам 2022 года*	-43 331,07
Экономический результат по итогам 1 квартала 2023 года*	-6 144,28
Экономический результат по итогам 2 квартала 2023 года*	-14 036,43
Экономический результат с даты начала управления*	-202 551,33

*примечание: + экономия, - перерасход

Консьерж

Начальный остаток

		-75 698,70
Начислено	Израсходовано	Конечный остаток
146 647,80	139 078,14	-68 129,04

СПРАВОЧНО - Дебиторская задолженность на 3й квартал 2023 года по статье "Консьерж"	96 611,40
СПРАВОЧНО - Дебиторская задолженность на 3й квартал 2023 года по "Управлению, содержанию и текущему ремонту"	203 225,40

Исполнитель: Экономист

Гурко

Гурко Елена Михайловна

ООО УК «Возрождение ЖКХ»

(Действующая на основании доверенности

№011/10-3 от 10.01.2023г.)

Заказчик: Председатель МКД

Вяткин

Алексей Евгеньевич Вяткин



АКТ

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Ростов-на-Дону

30 июня 2023 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вятская, д. 39/4, именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Председателя совета многоквартирного дома Вяткина Алексея Евгеньевича являющегося собственником квартиры №19, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании протокола № 1 от 16.03.2020г., с одной стороны, и ООО УК "Возрождение ЖКХ", именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Экономиста Гурко Елены Михайловны, действующей на основании доверенности №01/10-3 от 10.01.2023г., с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом №6 от 16.03.2020г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ул. Вятская, д. 39/4, г. Ростов-на-Дону.

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Сметная стоимость работы (услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
1. Раздел				
Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения*	2_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.	22 512,28	32 051,38
Материалы	14.06.2023	Прожектор светодиодный ДО-100к	3 561,26	1 062,31
	2_й квартал	Материал, используемый на текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения**		285,19
<i>Итого:</i>				33 398,88
2. Раздел				
Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду*	2_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.	21 494,77	32 051,38
Материал	05.04.2023	Материал д/замены авар.уч-ка трубопровода циркуляции ГВС в РУ (фланец, отвод)	10 302,23	700,00
	14.04.2023	Работа по замене авар.уч-ка трубопровода циркуляции ГВС в РУ		2 500,00
	03.05.2023	Кислота для промывки теплообменника		900,00
	06.05.2023	Эмаль д/покраски РУ		482,00
	07.06.2023	Материал д/промыки СО		1 053,00
	2_й квартал	Материал, используемый на содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду**		825,31
<i>Итого:</i>				38 511,69
3. Раздел				
Содержание, обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов*	2_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.	21 494,77	32 051,38
Материалы/услуги	11.04.2023	Гидравлические испытания теплового явца по договору с АО "Теплокоммуэнерго"	8 267,22	1 072,60
	2_й квартал	Материал, используемый на обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов**		16,57
<i>Итого:</i>				33 140,54
4. Раздел				
Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, мусоропроводов	2_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.*	47 949,88	72 810,00
Материал/инвентарь	2_й квартал	Инвентарь, используемый на санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, мусоропроводов**	2 670,95	847,27
	06.05.2023	Средство для мытья окон		198,00
<i>Итого:</i>				73 855,27
5. Раздел				
Обслуживание систем, в том числе:	2_й квартал	Обслуживание системы вентиляции	4 833,14	4 833,14
		Проверка и замена ОПУ, приборов УУТЭ (1 раз в 4 года)***	15 898,50	0,00
		УУТЭ (телеметрия)	4 451,58	3 900,00
		Погодное регулирование	0,00	3 000,00
		Проверка/ремонт ОПУ (электроэнергия, водоснабжение)	5 214,71	0,00
<i>Итого:</i>				11 733,14

6. Раздел				
Обслуживание лифтового оборудования, в том числе:	2_й квартал	Текущий ремонт, ежегодное освидетельствование, страхование	4 451,58	628,57
		Лифтовая диспетчерская служба	34 340,76	33 068,88
			<i>Итого:</i>	33 697,45
7. Раздел				
Система пожарной безопасности, в том числе:	2_й квартал	ТО системы пожарной безопасности	18 442,26	21 000,00
			<i>Итого:</i>	21 000,00
8. Раздел				
Аварийная служба	2_й квартал	Круглосуточная работа аварийной службы		8 903,16
		Телефонная связь - консьержам (за апрель, май, июнь 2023г.)	12 082,86	1 140,00
			<i>Итого:</i>	10 043,16
9. Раздел				
Расходы на управление МКД, в том числе:	2_й квартал	Услуги расчетного центра, информационные и юридические услуги, управленческие расходы (налоги, аренда, ФОТ)	70 843,72	70 843,72
			<i>Итого:</i>	70 843,72
Итого по всем видам работ, материалов и услуг за период с 01.04.2023 по 30.06.2023				326 223,84

2. Всего за период с 01.04.2023 г. по 30.06.2023 г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму **326 223,84** (Триста двадцать шесть тысяч двести двадцать три руб.) 84 коп.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель: Экономист Гурко Елена Михайловна (Действующая на основании доверенности №01/10-3 от 10.01.2023г.)

Заказчик - Председатель МКД Алексей Евгеньевич Вяткин

Примечания:

* стоимость рассчитывается, исходя из ФОТ инженерно-технического персонала по участку "Чкаловский" на общую начисляемую S участка (м2), условно разделенную на 3 раздела по статьям затрат (электрика, сантехническое содержание, конструктивные элементы) в равной пропорции.

** стоимость рассчитывается, исходя из фактического использования материалов по участку.

*** стоимость рассчитывается, исходя из фактического затраченных денежных средств для разового проведения работ.



Финансовая отчетность по акту исполнения договора управления многоквартирным домом
№39/4 по ул. Вятская г.Ростов-на-Дону за 3 квартал 2023 год.

S- 4 239,60

Начислено к оплате в 3 квартале 2023 года (действующий тариф 24,28)	308 812,41
Начислено иным лицам за пользование ОДИ 18000*0,75/4	3 375,00
Израсходовано на содержание дома в 3 квартале 2023 года	339 508,41
Экономический результат от исполнения договора управления в 3 квартале 2023г.*	-27 321,00

Экономический результат по итогам 2020 года*	-32 262,98
Экономический результат по итогам 2021 года*	-106 776,57
Экономический результат по итогам 2022 года*	-43 331,07
Экономический результат по итогам 1 квартала 2023 года*	-6 144,28
Экономический результат по итогам 2 квартала 2023 года*	-14 036,43
Экономический результат по итогам 3 квартала 2023 года*	-27 321,00
Экономический результат с даты начала управления*	-229 872,32

*примечание: + экономия, - перерасход

Консьерж

		Начальный остаток
		-68 129,04
Начислено	Израсходовано	Конечный остаток
146 647,80	139 078,14	-60 559,38

СПРАВОЧНО - Дебиторская задолженность по статье "Консьерж"	96 848,56
СПРАВОЧНО - Дебиторская задолженность по статье "Управление, содержание и текущий ремонт"	198 956,60

Исполнитель: Экономист _____

Гурко Елена Михайловна (Действующая на основании доверенности №01/10-3 от 10.01.2023г.)

Заказчик: Председатель МКД _____

Алексей Евгеньевич Вяткин

ООО УК «Возрождение ЖКХ»



30 сентября 2023 г.

Утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства
РФ от 26.10.2015г. №761/пр
ООО УК "Возрождение ЖКХ"
о выполнении договора управления многоквартирным домом

АКТ

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Ростов-на-Дону

30 сентября 2023 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вятская, д. 39/4, именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Председателя совета многоквартирного дома Вяткина Алексея Евгеньевича являющегося собственником квартиры №19, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании протокола № 1 от 16.03.2020г., с одной стороны, и ООО УК "Возрождение ЖКХ", именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Экономиста Гурко Елены Михайловны, действующей на основании доверенности №01/10-3 от 10.01.2023г. с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом №6 от 16.03.2020г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ул. Вятская, д. 39/4, г. Ростов-на-Дону.

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Сметная стоимость работы (услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
1. Раздел				
Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения*	3_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.	22 512,28	36 248,58
Материалы	22.08.2023	Прожектор светодиодный - 1 шт.		803,96
	3_й квартал	Материал, используемый на текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения**	3 561,26	140,00
			<i>Итого:</i>	<i>37 192,54</i>
2. Раздел				
Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду*	3_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.	21 494,77	36 248,58
Материал/услуги	31.07.2023	Подготовка к отопительному сезону		3 000,00
	04.08.2023	Материал д/замены арматуры бочка в консервной (арматура, подводка гибкая)		691,00
	15.09.2023	Реле давления	10 302,23	2 500,00
	3_й квартал	Материал, используемый на содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отопления к отопительному периоду**		186,02
			<i>Итого:</i>	<i>42 625,60</i>
3. Раздел				
Содержание, обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов*	3_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.	21 494,77	36 248,58
Материалы/услуги	31.07.2023	Приобретение материала для покраски детской площадки		1 819,34
	25.08.2023	Эмаль для покраски детской площадки	8 267,22	443,00
	3_й квартал	Материал, используемый на обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов**		37,88
			<i>Итого:</i>	<i>38 548,80</i>
4. Раздел				
Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, мусоропроводов	3_й квартал	Согласно договору управления №6 от 16.03.2020г.*	47 949,88	72 810,00
Материал	3_й квартал	Инвентарь, используемый на санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток, мусоропроводов**	2 670,95	1 642,57
			<i>Итого:</i>	<i>74 452,57</i>
5. Раздел				
Обслуживание систем, в том числе:	3_й квартал	Обслуживание системы вентиляции	4 833,14	4 833,14
		Поверка ОПУ, приборов УУТЭ (1 раз в 4 года)***	15 898,50	0,00
		УУТЭ (телеметрия)	4 451,58	3 900,00
		Погодное регулирование	0,00	3 000,00
		Поверка/ремонт ОПУ (электроэнергия, водоснабжение)	5 214,71	0,00
			<i>Итого:</i>	<i>11 733,14</i>
6. Раздел				
Обслуживание лифтового оборудования, в том числе:	3_й квартал	Текущий ремонт, ежегодное освидетельствование, страхование	4 451,58	0,00
		Лифтовая диспетчерская служба	34 340,76	33 068,88
			<i>Итого:</i>	<i>33 068,88</i>

7. Раздел				
Система пожарной безопасности, в том числе:	3_й квартал	ТО системы пожарной безопасности	18 442,26	21 000,00
			<i>Итого:</i>	<i>21 000,00</i>
8. Раздел				
Аварийная служба	3_й квартал	Круглосуточная работа аварийной службы		8 903,16
		Телефонная связь - консьержам (за июль, август, сентябрь 2023г.)	12 082,86	1 140,00
			<i>Итого:</i>	<i>10 043,16</i>
9. Раздел				
Расходы на управление МКД, в том числе:	3_й квартал	Услуги расчетного центра	17 170,38	17 170,38
		Услуги информационные и юридические	18 696,64	18 696,64
		Управленческие расходы (налоги, аренда, ФОТ)	34 976,70	34 976,70
			<i>Итого:</i>	<i>70 843,72</i>
Итого по всем видам работ, материалов и услуг за период с 01.07.2023 по 30.09.2023				339 508,41

2. Всего за период с 01.07.2023 г. по 30.09.2023 г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму **339 508,41** (Триста тридцать девять тысяч пятьсот восемь рублей) 41 коп.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель: Экономист Гурко Елена Михайловна (Действующая на основании доверенности №01/10-3 от 10.01.2023г.)

Заказчик: Председатель МКД Алексей Евгеньевич Вяткин



30 сентября 2023 г.

Примечания:

* стоимость рассчитывается, исходя из ФОТ инженерно-технического персонала по участку "Чкаловский" на общую начисляемую S участка (м2), условно разделенную на 3 раздела по статьям затрат (электрика, сантехническое содержание, конструктивные элементы) в равной пропорции.

** стоимость рассчитывается, исходя из фактического использования материалов по участку.

*** стоимость рассчитывается, исходя из фактического затраченных денежных средств для разового проведения работ.