

**Ежегодный отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.**

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

- Адрес многоквартирного дома: ул. Добровольского, 20/1
- Год постройки: 1979
- Этажность: 9
- Количество квартир: 171
- Количество нежилых помещений: 1
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 4 341,20 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 4 171,60 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 102,80 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 46,40 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 2 449,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0010312:4
- Количество заявок: 167; из них на устранение аварийных ситуаций: 8
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 11
- Количество жалоб: 0

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 12 месяцев 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 – коридоры, лестничные марши;
- проводилась работа по паспортному учету граждан, выдача справок различного назначения;
- осуществлялся ежедневный контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнялась плановая и заявочная гидropневматическая прочистка и ремонт системы канализации МКД
- выполнялись регулярные сварочные ремонты систем инженерных коммуникаций МКД
- подробный перечень выполненных работ и оказанных услуг размещен в Разделе №5.

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 лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
3.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019

3. 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	НАРТИС-ИЗ00-W133-2-A1R1-230-5-100A-TN-RS485-P1-ENKLMQ1V3-D 0 № 023250094773	электрическая энергия	570	Поверка в 2041 году
2.	Счетчик электрической энергии	НАРТИС-ИЗ00-W133-2-A1R1-230-5-100A-TN-RS485-P1-ENKLMQ1V3-D 0 № 023256098588	электрическая энергия	458/60	Поверка в 2041 году
3.	Счетчик электрической энергии	СО-505 № 066772	электрическая энергия	71625	Поверка в 2031 году
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ9 №00016222	Тепловая энергия	1819	Поверка ежегодно

4. 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.	Теплоноситель и тепловая энергия на СОИ	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5710 от 01.06.2018
2.	ХВС и водоотведение на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
3.	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2025 по 31.12.2025.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
---	------------------------	------------------------	---------------------------	---------------

1.	Плата за работы и услуги по управлению домом, в том числе затраты на: организацию эксплуатации жилого дома, планирование работ по обслуживанию, и ремонту общего имущества, составление смет, составление актов, съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии, мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома, организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома, установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета, эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.), обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение.	166 696,92	166 696,92	0,00
2.	Юридическое сопровождение МКД, в том числе взыскание задолженности, оплата справок, выписок, ответы и др.	41 033,09	41 033,09	0,00
3.	Содержание общедомового имущества дома:	811 942,23	971 725,51	-159 783,28
3.1.	Дезинсекция, дератизация подвала и мест общего пользования	7 693,70	6 240,00	1 453,70
3.2.	Содержание прилегающей придомовой территории:	117 970,13	136 458,62	-18 488,49
3.2.1	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);	107 711,86	126 458,62	-18 746,76
3.2.2	Техническое обслуживание вентиляционных каналов	10 258,27	10 000,00	258,27
3.3.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка), налоги, страховые взносы.	202 600,87	303 800,00	-101 199,13
3.4.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной организации за ТО и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтов;	130 792,97	130 792,97	0,00
3.5.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	179 519,76	221 069,12	-41 549,36
3.6.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	7 693,70	7 693,70	0,00
3.7.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	34 878,12	34 878,12	0,00
3.8.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	43 084,74	43 084,74	0,00
3.9.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	34 878,12	34 878,12	0,00
3.10.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	27 184,42	27 184,42	0,00

3.11.	ТО внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, в том числе периодическое диагностирование газового оборудования	25 645,68	25 645,68	0,00
4.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	108 737,68	62 250,00	46 487,68
4.1.	Установка урны перед подъездом по акту от 29.01.2025	5 000,00	5 000,00	0,00
4.2.	Прочистка канализационного выпуска по акту от 03.02.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
4.3.	Замена участка трубы 63мм по акту от 21.02.2025	5 000,00	5 000,00	0,00
4.4.	Видеонаблюдение: жесткий диск, монитор по акту от 20.03.2025	11 600,00	11 600,00	0,00
4.5.	Замена участка трубы в подвале по акту от 21.03.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
4.6.	Замена профлиста 3шт на контейнерной площадке по акту от 10.04.2025	6 100,00	6 100,00	0,00
4.7.	На 3м эт лев.крыло провода собрали в хомуты по акту от 13.05.2025	1 500,00	1 500,00	0,00
4.8.	Покос травы по акту от 14.05.2025	1 500,00	1 500,00	0,00
4.9.	Изготовление и монтаж мет.решетки продуха в подвал по акту от 30.07.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
4.10.	Изготовление и монтаж 2х табличек на контейнерную площадку " Строительный мусор запрещается выбрасывать!" по акту от 20.08.2025	1 800,00	1 800,00	0,00
4.11.	Покос травы , срез поросли по акту от 12.09.2025	3 200,00	3 200,00	0,00
4.12.	Замена стояков и соединений ГВС и ХВС кв-р 21 - 22 по акту от 08.12.2025	7 900,00	7 900,00	0,00
4.13.	Аварийный выезд электрика вне рабочее время по акту от 09.12.2025	2 900,00	2 900,00	0,00
4.14.	Замена колеса на мус.контейнере по акту от 25.09.2025	2 750,00	2 750,00	0,00
Итого		1 128 409,92	1 241 705,52	-113 295,60

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	21 162,34	17 480,87	21 162,34
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	44 166,84	36 362,86	44 166,84
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	15 056,84	12 401,25	15 056,84
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	15 112,94	12 447,64	15 112,94
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	267 482,63	220 031,77	267 482,63
Итого коммунальных услуг:		362 981,59	298 724,39	362 981,59

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено УК
8.1.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	65 940,00	54 543,84	65 940,00
8.2.	Доп.услуга "Домофон"	49 725,00	41 495,88	49 725,00
Итого коммунальных услуг:		115 665,00	96 039,72	115 665,00

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	325 321,69	27 694,76	90 108,14
2.	Начислено	1 128 409,92	115 665,00	362 981,59
3.	Оплачено	1 008 344,47	96 039,72	298 724,39
4.	Задолженность на конец отчетного года	445 387,14	47 320,04	154 365,34
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год	284,40		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	3 600,00		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	0,00	0,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	0,00	0,00	
	ПАО "МТС"	0,00	0,00	
	ООО "Русмедиа"	3 600,00	3 600,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	0,00	0,00	
	ТТК Спарк/Связь	0,00	0,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	360,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	360,00			
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	3 524,40			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 241 705,52	115 665,00	362 981,59
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-1 285 395,78	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-109 771,20	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-1 395 166,98	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 647 072,52 руб.

Примечание: п.3, п.5, п.6, п.7.1 - данные управляющей компании; п.4 = п.2 + п.1 - п.3; п.7.2 = п.2 - п.6 + п.5; п.8 = п.7.1 + п.7.2

Руководитель управляющей организации



ООО «УК «Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

Дата 30.12.2026 г.

тел: 3-100-100


Подпись

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель  (Кузнецов Ю.А.)