

**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: **бул. Комарова, 20**
- Год постройки: **1991 г.**
- Этажность: **9**
- Количество квартир: **160**
- Количество нежилых помещений: **56**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **13 876,79 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **8 649,60 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **2 507,10 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **31,7 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **2 947,00 кв.м.**; кад. номер: **77:02:0017002:5346**
- Количество заявок: **229**; из них на устранение аварийных ситуаций: **7**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **12**
- 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;
- осуществлялось обслуживание внутреннего газового оборудования и внешних газовых коммуникаций
- подробный перечень оказанных услуг, выполненных работ указан в Разделе №6

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 организаций	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
4.	Обслуживание газового оборудования	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 437929 от 14.07.22
5.	Обслуживание и мониторинг наружных газопроводов и сооружений на них	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 450956 от 01.11.22

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	Меркурий 230 АМ-02 № 39148454	электрическая энергия	94456	Поверка в 2035
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-03 № 39136103	электрическая энергия	26650/60	Поверка в 2038
3.	Счетчик электрической энергии	НАРТИС-И300-W133-2-A1R1-230-5-100A-TN-RS485-P1-ЕНKLMOQ1V3-D 0 № 023250033431	электрическая энергия	2248	Поверка в 2042
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00007454	Тепловая энергия	2114	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 организаций	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. 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.)	11/5
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	1
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	5
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	7
6	Отработана ф-Б(шт.)	14
7	Заведено ф-А(шт.)	7
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	18/13

6. 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.	604 298,88	604 298,88	0,00
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	40 286,59	36 172,66	4 113,93
3.	Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами	201 432,96	201 432,96	0,00
4.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе оплата подрядной лицензированной организации за обслуживание и содержание лифтов, обучение ответственного персонала, страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтового оборудования	436 438,08	436 438,08	0,00
5.	Содержание общего имущества дома:	1 205 911,99	1 216 061,10	-10 149,11
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала, МОП	13 428,86	13 428,86	0,00
5.2.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);	147 717,50	149 500,00	-1 782,50

5.3.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист)	559 983,63	558 962,07	1 021,56
5.4.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных	47 001,02	47 001,02	0,00
5.5.	Уборка МОП, в том числе з/п уборщика вкл. налоги	214 861,82	224 250,00	-9 388,18
5.6.	Приобретение спец. одежды, инвентаря, спец. средств	26 857,73	26 857,73	0,00
5.7.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов и т.д.	81 916,07	81 916,07	0,00
5.8.	Аварийно-диспетчерская служба	87 287,62	87 287,62	0,00
5.9.	Обслуживание газового хозяйства	26 857,73	26 857,73	0,00
6	Текущий ремонт конструктивных элементов, общедомовых инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; 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 и элементов благоустройства территории.	632 499,49	576 525,00	55 974,49
6.1.	На кровле, закрыли фановую трубу от косого дождя 4 й п.кв 128 по акту от 22.01.2025	7 000,00	7 000,00	0,00
6.2.	Опиловка деревьев с помощью вышки по акту от 06.02.2025	17 000,00	17 000,00	0,00
6.3.	Закрыли отверстие на мусорном стволе по акту от 06.02.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
6.4.	Выборочный ремонт кровли кв-ры 61 по акту от 18.02.2025	12 000,00	12 000,00	0,00
6.5.	Выборочный ремонт кровли кв-ры 61 по акту от 18.02.2025	10 000,00	10 000,00	0,00
6.6.	Герметизация ливневой трубы по квартирам 121-125 по акту от 20.04.2025	3 000,00	3 000,00	0,00
6.7.	Обследование протечки выдо в 2хкв-х 4-го под.(забита ливневка) по акту от 24.04.2025	1 500,00	1 500,00	0,00
6.8.	Сварочные работы на инженерных сетях по акту от 05.05.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
6.9.	Прочистка ливневой трубы, машинкой по акту от 13.05.2025	15 000,00	15 000,00	0,00
6.10.	Дубликат ключа по акту от 18.06.2025	150,00	150,00	0,00
6.11.	Проводились работы по герметизации и асфальтированию отмостки 5-ти подъездов по акту от 26.06.2025	410 000,00	410 000,00	0,00
6.12.	Заполнение пустоты щебнем со стороны Валбереса по акту от 11.07.2025	14 000,00	14 000,00	0,00
6.13.	Смазали петли входной двери 4-го под по акту от 09.08.2025	1 500,00	1 500,00	0,00

6.14.	Латочный ремонт кровли кв-р 93 и 94 по акту от 09.09.2025 .	15 000,00	15 000,00	0,00
6.15.	Сварочные работы на инженерных сетях по акту от 31.07.2025	7 000,00	7 000,00	0,00
6.16.	Замена 5-ти вентиляторов в лифтах по акту от 08.08.2025	5 805,00	5 805,00	0,00
6.17.	Замена стояков и отсекающих кранов ХВС, ГВС в кв-ре 139 по акту от 15.09.2025	11 500,00	11 500,00	0,00
6.18.	Демонтаж, монтаж плитки в Валберес (просел пол) по акту от 20.10.2025	25 000,00	25 000,00	0,00
6.19.	Замена кранов "Маевского" 3 шт и крышки радиатора 3 шт по акту от 10.10.2025	8 500,00	8 500,00	0,00
6.20.	Электромонтажные работы по заявкам (материал) по акту от 03.12.2025	3 070,00	3 070,00	0,00
6.21.		0,00		0,00
Итого		3 120 867,99	3 070 928,68	49 939,31

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено в ресурсную организаци ю
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	25 724,76	21 832,21	25 724,76
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	47 619,79	39 295,99	47 619,79
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	18 163,89	15 627,23	18 163,89
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	18 364,42	15 515,01	18 364,42
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	437 940,02	369 556,23	437 940,02
Итого коммунальных услуг:		547 812,88	461 826,67	547 812,88

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено УК
8.1.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	66 640,00	59 442,63	66 640,00
Итого коммунальных услуг:		66 640,00	59 442,63	66 640,00

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	962 009,32	75 703,94	147 990,96
2.	Начислено	3 120 867,99	66 640,00	547 812,88
3.	Оплачено	3 095 996,92	59 442,63	461 826,67
4.	Задолженность на конец отчетного года	986 880,39	82 901,31	233 977,17
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год		58 752,00	
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год		36 000,00	
			Оплачено	Начислено
	АО "ЭР-Телеком Холдинг"		0,00	0,00
	ПАО "Вымпелком"		0,00	0,00
ПАО "МТС"		0,00	0,00	

	ТТК Спарк/связь	0,00	0,00	
	ИП Шейко Д.И.	36 000,00	36 000,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	3 600,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	3 600,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	91 152,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	3 070 928,68	66 640,00	547 812,88
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-1 233 416,08	0,00	-55 255,17
7.2.	Остаток на конец 2025 года	49 939,31	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-1 183 476,77	0,00	-55 255,17

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет - 1303758,8736 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.8 = п.7.1 + п.7.2

Руководитель управляющей организации




ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

Дата 20 05 20 26 г.
тел: 3-100-100


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель

 (Кученко В.А.)