

**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. Орбитальная, 48 «А»
- Год постройки: 2005
- Этажность: 10
- Количество квартир: 117
- Количество нежилых помещений: 2
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 9 131,20 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 6 665,21 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 142,90 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: н/с
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 3 500,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0010303:49
- Количество заявок: 104; из них на устранение аварийных ситуаций: 7
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 4
- 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;
- выполнялась 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;
- подробный перечень выполненных работ, оказанных услуг размещен 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 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
4.	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ООО «Домофон Плюс»	№ 2618 от 01.10.2017
5.	Мониторинг и обслуживание наружных газопроводов	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 328126 24.11.2021

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 ART-03 № 22624575	электрическая энергия	6290/20	Поверка в 2031 г.
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-01 CN № 43607873	электрическая энергия	56200,00	Поверка в 2030 г.
3.	Счетчик электрической энергии	CE 303 R33 543 № 009217074001875	электрическая энергия	51143/40	Поверка в 2036 г.
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00012427	Тепловая энергия и теплоноситель	7815	Поверка отдельных элементов

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. 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.)	9/3
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	4
3	Выдано карточек на продажу	4
4	Выдано справок на продажу	4

5	Выдано ф-А на обмен паспорта	7
6	Отработана ф-Б(шт.)	11
7	Заведено ф-А(шт.)	6
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	9/11

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.	Фактически 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.	202 710,61	202 710,61	0,00
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, выгрузка и ведение ГИС ЖКХ, проведение начислений, оформление счет-квитанций на оплату за КР	80 761,20	88 133,68	-7 372,48
3.	Расходы на оплату комиссии банка	13 729,40	22 380,32	-8 650,91
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	40 380,60	40 380,60	0,00
5.	Содержание общедомового имущества	1 214 648,45	1 350 122,94	-135 474,50
5.1.	Дезинсекция и дератизация МОП, ТО вентиляционных каналов	20 190,30	20 190,30	0,00
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	564 520,79	630 661,21	-66 140,42
5.2.1.	Уборка прилегающей территории (в т.ч. з/п дворника, озеленителя)	197 864,94	205 850,00	-7 985,06
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем, в том числе заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.) налоги, страховые взносы	366 655,85	424 811,21	-58 155,36
5.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в т.ч. техническое обслуживание лифтов, обучение ответственного персонала, страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтов	197 864,94	197 864,94	0,00
5.4.	Уборка МОП, в том числе з/п уборщика МОП	130 025,53	134 550,00	-4 524,47
5.5.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	109 027,62	109 027,62	0,00

5.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному периоду, в том числе промывка, опрессовка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена измерительных приборов	72 685,08	72 685,08	0,00
5.7.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	52 494,78	52 494,78	0,00
5.8.	Техническое обслуживание УУТЭ, ОДПУ - съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей в РСО	39 572,99	39 572,99	0,00
5.9.	Вознаграждение ПСД	0,00	69 000,00	-69 000,00
5.10.	Ремонт домофона по заявкам собственников	20 190,30	3 240,00	16 950,30
5.11.	Техническое обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового хозяйства	8 076,12	20 836,03	-12 759,91
6.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД.	323 044,80	471 750,00	-148 705,20
6.1.	Выборочный ремонт кровли кв 40 по акту от 18.02.2025	15 000,00	15 000,00	0,00
6.2.	Замена в подвале лампочек 30Вт по акту от 18.03.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
6.3.	Вывоз и утилизация крышек, веток по акту от 19.04.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
6.4.	Установка 2х урн во дворе по акту от 20.03.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
6.5.	Покраска 3х лавочек по акту от 02.05.2025	3 700,00	3 700,00	0,00
6.6.	Песок желтый карьерный в песочницу по акту от 12.05.2025	12 500,00	12 500,00	0,00
6.7.	Косметический ремонт 2го подъезда по акту от 07.07.2025	276 344,80	378 000,00	-101 655,20
6.8.	Замена накладного замка в подсабке по акту от 18.06.2025	0,00	3 500,00	-3 500,00
6.9.	Покраска детской площадки по акту от 18.06.2025	0,00	6 800,00	-6 800,00
6.10.	Покос травы по акту от 23.05.2025	0,00	4 000,00	-4 000,00
6.11.	Монтаж таблички на контейнерной площадке по акту от 20.08.2025	0,00	1 500,00	-1 500,00
6.12.	Выселение Бомжа два раза по акту от 04.09.2025	0,00	8 000,00	-8 000,00
6.13.	Закрытие профлистом приямка по акту от 03.12.2025	0,00	11 200,00	-11 200,00
6.14.	Сварочные работы на инженерных сетях по акту от 26.08.2025	0,00	6 000,00	-6 000,00
6.15.	Установка участка ХВ в подсобном помещении по акту от 14.12.2025	0,00	6 050,00	-6 050,00
Итого		1 875 275,06	2 175 478,16	-300 203,09

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в РСО
7.1.	Водоотведение (ОДН)	19 104,60	18 714,93	19 104,60
7.2.	Тепловая энергия (ОДН)	37 658,34	36 837,92	37 658,34

7.3.	Теплоноситель (ОДН)	13 550,64	13 275,29	13 550,64
7.4.	ХВС (ОДН)	13 638,00	13 360,91	13 638,00
7.5.	Электроэнергия (ОДН)	308 188,32	299 876,16	308 188,32
Итого коммунальных услуг:		392 139,90	382 065,21	392 139,90

		СРЖ (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Ком. услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	380 510,00	0,00	69 097,67
2.	Начислено	1 875 275,06	0,00	392 139,90
3.	Оплачено	1 855 966,67	0,00	382 065,21
4.	Задолженность на конец отчетного года	399 818,39	0,00	79 172,36
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год		91 072,00		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год		0,00		
		Оплачено		
АО "ЭР-Телеком Сервис"		0,00		
ПАО "МТС"		0,00		
5.	ПАО "Вымпелком"	0,00		
ПАО "Вымпелком" (прокладка кабеля)		0,00		
ГТК Спарк/связь		0,00		
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		0,00		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		0,00		
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год		91 072,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 175 478,16	0,00	392 139,90
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-483 128,45	0,00	-202 539,73
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-300 203,09	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-783 331,54	0,00	-202 539,73

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет - 478990,754 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



(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель
(Кознецов БА)