

**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. Таганрогская 145/5
- Год постройки: 2007
- Этажность: 10
- Количество квартир: 110
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 8 431,80 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 6 417,20 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 2 014,60 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 40%
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 5 073,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0080602:104
- Количество заявок: 170; из них на устранение аварийных ситуаций: 3
- 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;
- 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;
- 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 «Безопасный Дом»	№ БД-РОС-03-2019 от 01.10.2019
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	CE 301 R33 043JAZ № 008840078004761	электрическая энергия	35669/40	Поверка в 2038
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230А № 0711170103984961	электрическая энергия	43222/20	Поверка в 2038
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230А № 0711170104027698	электрическая энергия	15210/10	Поверка в 2038
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230А № 0711170104013486	электрическая энергия	9322/10	Поверка в 2038
5.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00035800	Тепловая энергия	1281	Поверка ежегодно
6.	Счетчик тепловой энергии	тв7 №24211200	Тепловая энергия	124	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. 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.)	14/9
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	4
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	5
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	9
6	Отработана ф-Б(шт.)	11
7	Заведено ф-А(шт.)	4
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	9/12

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.	200 216,64	200 216,64	0,00
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	96 258,00	96 258,00	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	16 941,41	24 619,46	-7 678,05
4.	Юридические услуги	0,00	0,00	0,00
5.	Содержание общего имущества дома:	1 054 987,68	1 059 641,18	-4 653,50
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	30 802,56	30 802,56	0,00
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	496 691,28	505 945,23	-9 253,95

5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, озеленитель);	111 659,28	107 058,82	4 600,46
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	385 032,00	398 886,41	-13 854,41
5.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов, обучение ответственного персонала, страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтов.	204 066,96	204 066,96	0,00
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	111 659,28	107 058,82	4 600,46
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	34 652,88	34 652,88	0,00
5.6.	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.	26 952,24	26 952,24	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	50 054,16	50 054,16	0,00
5.8.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	35 422,94	35 422,94	0,00
5.9.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	64 685,38	64 685,38	0,00
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.	190 975,87	185 516,50	5 459,37
6.1.	Окрашивания двери вход в подвал по акту от 14.01.2025	2 500,00	2 500,00	0,00
6.2.	Электромонтажные работы по заявкам, в том числе стоимость материалов по акту от 31.12.2025	12 700,00	12 700,00	0,00
6.3.	Покос травы по актам от 25.04.2025, 27.06.2025, 09.07.2025, 04.08.2025, 08.09.2025	14 375,00	14 375,00	0,00
6.4.	Обработка территории территории от клещей по акту от 30.04.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
6.5.	Подготовка плиты около 3 подъезда для укладки тротуарной плитки,вывоз мусора на полигон по акту от 30.05.2025	24 500,00	24 500,00	0,00
6.6.	Укладка тротуарной плитки при входе 3 подъезд по акту от 02.06.2025	10 000,00	10 000,00	0,00
6.7.	Оплата за промывку теплообменников 145/5 - 26000 по счету от 24.04.2025 №100	26 000,00	26 000,00	0,00
6.8.	Демонтаж старой урны и установка новой около 3 подъезда по акту от 04.06.2025	4 800,00	4 800,00	0,00

6.9.	Установка поребриков и укладка плитки дорожки около 3 подъезда по акту от 04.06.2025	13 500,00	13 500,00	0,00
6.10.	Оплата за предохранители по счету от 02.06.2025 №ЮБ000031439 - ТШ 145/5 на сумму 3 391,50 рублей, в том числе НДС 20.00 % - 565.25 р.	3 391,50	3 391,50	0,00
6.11.	Окрашивание лавочек по акту от 25.06.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
6.12.	Спил обломанной ветки и обрезка кустов, вывоз на полигон по акту от 25.06.2025	7 500,00	7 500,00	0,00
6.13.	Ремонт почтовых ящиков(2 шт) по акту от 27.06.2025	2 000,00	2 000,00	0,00
6.14.	Распил и вывоз обломанной ветки вишни по акту от 02.07.2025	2 000,00	2 000,00	0,00
6.15.	Ремонт перемычки перила на техническом этаже, добавили металлическую горизонтальную планку для жесткости(сварочные работы) по акту от 22.09.2025	5 000,00	5 000,00	0,00
6.16.	Закрашивание граффити на фасаде мкд вкл. стоимость краски фасадной (периодичность 1раз в неделю) по акту от 29.05.2025	8 250,00	8 250,00	0,00
6.17.	Слив воды с натяжного потолка Таганрогская 145/5 по актам от 16.10.2025 и от 20.11.2025	9 500,00	9 500,00	0,00
6.18.	Оплата за промывку теплообменника (Таганрогская 145/5) счет № 248 от 09.12.2025г.НДС не облагается	26 000,00	26 000,00	0,00
6.19.	Оплата за услуги садовника Таганрогская 145/5 по счету от 28.08.2025 №23 на сумму 4 000,00 рублей. НДС не облагается	4 000,00	4 000,00	0,00
Итого		1 559 379,60	1 566 251,77	-6 872,17

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено в РСО
7.1.	Водоотведение ОДН	40 121,52	40 134,31	40 121,52
7.2.	ХВС ОДН	28 637,82	28 693,19	28 637,82
7.3.	ЭЭ ОДН	269 312,04	269 048,45	269 312,04
Итого коммунальных услуг:		338 071,38	337 875,95	338 071,38

8.	Дополнительные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено подрядчику
8.1.	Замена УУТЭ	659 765,70	609 809,14	659 765,70
Итого дополнительных услуг:		659 765,70	609 809,14	659 765,70

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	415 268,17	0,00	112 514,26
2.	Начислено	1 559 379,60	659 765,70	338 071,38
3.	Оплачено	1 514 260,44	609 809,14	337 875,95
4.	Задолженность на конец отчетного года	460 387,33	49 956,56	112 709,69
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			

	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год	72 960,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	10 800,00		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-Телеком Холдинг"	0,00	0,00	
	ПАО Ростелеком	0,00	0,00	
	ООО "Русмедиа"	10 800,00	10 800,00	
	ПАО "Вымпелком"	0,00	0,00	
	ТТК Спарк/Связь	0,00	0,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	1 080,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	1 080,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	82 680,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 566 251,77	0,00	338 071,38
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-250 746,15	0,00	-36 520,15
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-6 872,17	-49 956,56	-195,43
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-257 618,32	-49 956,56	-36 715,58

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 623 053,58 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

Руководитель управляющей организации

ООО «УК "Витыи Элемент»
(наименование управляющей организации)

М.П.

Дата 30.10.2025 г.
тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100

тел. 32100-100


(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель  (Кузнецова А)

