

**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. **Нансена, 107/1**
- Год постройки: **1978**
- Этажность: **14**
- Количество квартир: **91**
- Количество нежилых помещений: **2**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **5 634,80 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **4 107,88 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **645,50 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **10 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1 916,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0081502:26**
- Количество заявок: **59**; из них на устранение аварийных ситуаций: **2**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **3**
- 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 ежемесячное обслуживание системы контроля доступа, видеонаблюдения и шлагбаума;
- подробная информация указана 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

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	ЦЭ6803ВМ № 009130065015846	электрическая энергия	176500	Поверка или замена в 2031
2.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168836097	электрическая энергия	10800/60	Поверка в 2035
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00058321	Тепловая энергия	11215,00	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.)	5/8
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	7
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	5
6	Отработана ф-Б(шт.)	11
7	Заведено ф-А(шт.)	3

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.	148 118,88	148 118,88	0,00
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	62 665,68	62 665,68	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	0,00	12 050,20	-12 050,20
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	0,00	28 484,40	-28 484,40
5.	Содержание общего имущества дома:	749 709,41	885 239,14	-135 529,73
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	8 545,32	8 545,32	0,00
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	371 436,58	484 867,94	-113 431,37
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник);	134 446,37	134 550,00	-103,63
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист, обслуживание насоса)	236 990,21	350 317,94	-113 327,74
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.	113 937,60	113 937,60	0,00
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	88 301,64	110 400,00	-22 098,36

5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	25 635,96	25 635,96	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.	31 332,84	31 332,84	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	34 181,28	34 181,28	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных	28 484,40	28 484,40	0,00
5.9.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	47 853,79	47 853,79	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.	142 422,00	247 594,00	-105 172,00
6.1.	Акт от 20.02.25г Замена аварийного участка стояка ГВС в кв. № 29	3 854,00	3 854,00	0,00
6.2.	Акт от 17.05.25г. Уборка муниципальной территории	6 000,00	6 000,00	0,00
6.3.	Акт от 20.05.25г Покраска детской площадки и лавочек	5 000,00	5 000,00	0,00
6.4.	Акт от 20.05.25г Ремонт детской площадки	6 500,00	6 500,00	0,00
6.5.	Акт от 25.05.25г. Дератизация на территории МКД	5 000,00	5 000,00	0,00
6.7.	Акт 10.07.25г. Покос травы на территории МКД	5 000,00	5 000,00	0,00
6.8.	Акт от 23.07.25г. Спил, обрезка деревьев и вывоз порубочных остатков	141 240,00	141 240,00	0,00
6.9.	Акт от 07.07.25г. Покос травы на территории МКД	5 000,00	5 000,00	0,00
6.10.	Акт от 10.08.25г. Дератизация на территории МКД	5 000,00	5 000,00	0,00
6.11.	Акт от 15.09.25г. Прочистка выпуска канализации	25 000,00	25 000,00	0,00
6.12.	Акт от 21.09.25г. Уборка подвального помещения	5 000,00	5 000,00	0,00
6.13.	Расчет за замену канализационного выпуска (Нансена 107/1), согласно счета от 01.09.2025 №96	35 000,00	35 000,00	0,00
Итого		1 102 915,97	1 384 152,29	-281 236,33

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни кам	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение на СОИ	15 127,02	12 614,04	

7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	29 156,46	24 292,80	29 156,46
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	10 757,72	8 967,34	10 757,72
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	10 797,98	9 000,95	10 797,98
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	254 538,96	215 447,24	254 538,96
Итого коммунальных услуг:		305 251,12	257 708,33	305 251,12

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственни кам	Оплачено собственни кам
8.1.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	66 720,00	58 354,21
8.2.	Доп.услуга "Домофон"	42 120,00	37 109,62
Итого коммунальных услуг:		108 840,00	95 463,83

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	546 870,24	23 525,03	76 499,58
2.	Начислено	1 102 915,97	108 840,00	305 251,12
3.	Оплачено	937 267,24	95 463,83	257 708,33
4.	Задолженность на конец отчетного года	712 518,97	36 901,20	124 042,37
5.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 384 152,29	108 840,00	305 251,12
6.	Остатки			
6.1.	Остаток на конец 2024 года	-669 222,90	0,00	0,00
6.2.	Остаток на конец 2025 года	-281 236,33	0,00	0,00
7.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-950 459,23	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 873 462,54 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)

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Дата 20 26 г.

Исполнитель

(подпись)