

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

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.08.2023 г. по 31.12.2024 г.

- Адрес многоквартирного дома г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 55/81;
- год постройки 2004;
- этажность 10;
- количество квартир 45;
- количество нежилых помещений 2;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 5 531,30 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 3 898,00 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 313,80 кв. м;
- общая площадь помещений общего пользования 1 319,5 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1 422,00 кв. м., кад. номер 61:44:0000000:610;
- количество заявок 165 из них на устранение аварийных ситуаций 9;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 10;
- количество жалоб 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 17 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;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифта;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверен и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- по заявкам производилась замена лампочек на светодиодные;
- выполнялся сварочный ремонт инженерных коммуникаций;
- подробный перечень выполненных работ оказанных услуг размещен в разделе №4.

На все обращения были предприняты действия по приведению в соответствие всех выявленных нарушений, на письменные обращения подготовлены и предоставлены ответы заявителям в установленные сроки.

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

3. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2023-2024 гг.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактически е 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, 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,	296 287,42	296 287,42	0,00
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	115 137,60	115 137,60	0,00
3.	Юридическое сопровождение МКД, в том числе взыскание задолженности, оплата справок, выписок, ответы и др.	112 545,95	112 545,95	0,00
4.	Содержание общедомового имущества дома:	1 214 317,89	1 256 406,99	-42 089,10
4.1.	Содержание прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (в т.ч. з/пл. дворника).	138 165,12	134 689,66	3 475,46
4.2.	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	176 544,32	176 544,32	0,00
4.3.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	138 165,12	134 689,66	3 475,46

4.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	30 703,36	30 703,36	0,00
4.5.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	49 892,96	49 892,96	0,00
4.6.	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.	14 584,10	14 584,10	0,00
4.7.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	76 758,40	76 758,40	0,00
4.8.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, паспортиста и др.), налоги, страховые взносы.	489 718,59	538 758,62	-49 040,03
4.9.	Обслуживание и содержание домофонного оборудования	30 703,36	30 703,36	0,00
4.10.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, УУЭЭ съем показаний, подача данных	46 055,04	46 055,04	0,00
4.11.	Обслуживание вентканалов	11 513,76	11 513,76	0,00
4.12.	Дезинфекция, дератизация мест общего пользования	11 513,76	11 513,76	0,00
5.	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	307 033,60	228 013,35	79 020,25
5.1.	Акт от 19.02.24г. Замена аварийного участка стояка канализации в кв. № 27	2 500,00	2 500,00	0,00
5.2.	Акт от 18.07.24г. Замена аварийного стояка канализации в кв. № 26	2 466,00	2 466,00	0,00
5.3.	Оплата за замену стояка кв15-20 по сч. № 200p070526 от 11.05.2024г	2 660,00	2 660,00	0,00
5.4.	Оплата за сантехнические работы по сч. № 200nl8dm2m от 03.05.2024г.	2 128,00	2 128,00	0,00
5.5.	Оплата за ремонт СКОД, согласно счету от 29.08.2023 №185	3 000,00	3 000,00	0,00
5.6.	Оплата за ремонт СКОД МГ 55, согласно счету от 14.08.2023 №165	6 600,00	6 600,00	0,00
5.7.	Оплата за замену стояка крестовины кв21-26 по сч. №2014qfwge1 от 24.07.2024г.	3 723,40	3 723,40	0,00
5.8.	Оплата за замену стояка кнс (МГ 55/81), по сч. №2012ijgbaj от 18.07.2024г.	3 191,50	3 191,50	0,00
5.9.	Оплата за перемычку (МГ 55), по сч. №200w9zv3iv от 21.06.2024г.	1 064,00	1 064,00	0,00
5.10.	Оплата за перенос сантехники (МГ.55/81) по сч. № 200tet30ve от 04.06.2024г.	6 383,00	6 383,00	0,00
5.11.	Акт от 26.08.24г. Замена аварийного клапана давления	7 812,00	7 812,00	0,00

5.12.	Акт от 27.08.24г. Изготовление и установка металлического ограждения	30 000,00	30 000,00	0,00
5.13.	Акт от 27.08.24г. Закупка и привоз роз	6 500,00	6 500,00	0,00
5.14.	Акт от 28.08.24г. Установка фланцев на ГВС в РУ	5 642,00	5 642,00	0,00
5.15.	Акт от 30.08.24г. Привез чернозема и заполнение газона	8 500,00	8 500,00	0,00
5.16.	Акт от 04.09.24г. Замена унитаза в консьержной	10 533,00	10 533,00	0,00
5.17.	Акт от 16.09.24г. Замена аварийного участка трубы металл в РУ	4 000,00	4 000,00	0,00
5.18.	Акт от 01.11.24г. Замена аварийных участков стояка ГВС в подвале	8 355,00	8 355,00	0,00
5.19.	Акт от 14.11.24г. Замена аварийного участка стояка канализации в кв.№ 34	4 000,00	4 000,00	0,00
5.20.	Акт от 21.11.24г. Замена обратного клапана в РУ	4 423,00	4 423,00	0,00
5.21.	Акт от 25.11.24г. Замена аварийного смесителя, установка шланга для набора воды, закрепление раковины	4 700,00	4 700,00	0,00
5.22.	Акт от 01.12.24г. Замена аварийного участка стояка ГВС через перекрытие кв. № 2 и нежилого помещения	10 103,00	10 103,00	0,00
5.23.	Акт от 02.12.24г. Замена аварийного стояка в кв. № 5 и № 9 через перекрытие	9 175,00	9 175,00	0,00
5.24.	Оплата за замена стояка МГ 55/81 чек №201 viralyw от 05.12.2024г.	5 319,15	5 319,15	0,00
5.25.	Акт от 11.12.24г. Установка циркуляционного насоса на стояке отопления	16 154,00	16 154,00	0,00
5.26.	Акт от 19.12.24г. Замена аварийного участка ввода теплоносителя в РУ	4 222,00	4 222,00	0,00
5.27.	Акт от 23.12.24г. Сварочные работы в кв. № 1 устранение свечей на стояке ГВС	5 000,00	5 000,00	0,00
5.28.	Акт от 23.12.24г. Замена аварийного участка стояка канализации в кв. № 16	3 246,00	3 246,00	0,00
5.29.	Акт от 19.06.25г. Демонтаж короба в кв. №5 перекрытие	2 875,00	2 875,00	0,00
5.30.	Акт от 15.12.24г. Покупка и установка гирлянд в холле подъезда	4 800,00	4 800,00	0,00
5.31.	Акт 30.12.24г. Дед мороз и подарки	13 800,00	13 800,00	0,00
5.32.	30.12.24г. Доплата консьержам НГ	2 500,00	2 500,00	0,00
5.33.	Оплата за ремонт системы видеонаблюдения по счет №227 от 30.07.2024	12 000,00	12 000,00	0,00
5.34.	Оплата за замену стояка канализации кв.21-16 чек №202137y8pl от 26.12.2024г.	10 638,30	10 638,30	0,00
Итого		2 045 322,46	2 008 391,31	36 931,15

6.	Дополнительные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено работника м
6.1.	Консьержи	752 352,00	752 352,00	796 235,29
6.2.	Домофон	0,00	0,00	0,00
Итого дополнительных услуг:		752 352,00	752 352,00	796 235,29

		Содержани е общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Дополните льные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
2.	Начислено	2 045 322,46	0,00	0,00
3.	Оплачено	2 045 322,46	0,00	0,00
4.	Задолженность на конец отчетного года	0,00	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 008 391,31	0,00	0,00
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на 01.08.2023 года	0,00	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2024 года	36 931,15	0,00	-43 883,29
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	36 931,15	0,00	-43 883,29

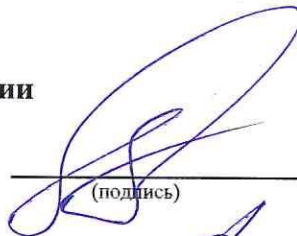
Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2024 составляет - 0 руб.

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)

М.П. _____
Дата 30.12 2026 г.

Исполнитель  (Кученко А)