

**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 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 166 из них на устранение аварийных ситуаций 6;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 5;
- количество жалоб 0 (нарушений не выявлено).

## **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;
- 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 период 01.01.2025 – 31.12.2025 г.**

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактически не 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,	209 144,06	209 144,06	0,00
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	81 273,60	81 273,60	0,00
3.	Юридическое сопровождение МКД, в том числе взыскание задолженности, оплата справок, выписок, ответы и др.	79 444,20	79 444,20	0,00
4.	<b>Содержание общедомового имущества дома:</b>	<b>902 136,96</b>	<b>900 080,39</b>	<b>2 056,57</b>
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).	97 528,32	97 275,86	252,46
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	124 619,52	124 619,52	0,00
4.3.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	97 528,32	97 275,86	252,46
4.4.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	21 672,96	21 672,96	0,00
4.5.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	35 218,56	35 218,56	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.	10 294,66	10 294,66	0,00
4.7.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	54 182,40	54 182,40	0,00
4.8.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка, паспортиста и др.), налоги, страховые взносы.	390 655,10	389 103,45	1 551,66
4.9.	Обслуживание и содержание домофонного оборудования	21 672,96	21 672,96	0,00
4.10.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, УУЭЭ съём показаний, подача данных	32 509,44	32 509,44	0,00
4.11.	Обслуживание вентканалов	8 127,36	8 127,36	0,00
4.12.	Дезинфекция, дератизация мест общего пользования	8 127,36	8 127,36	0,00
5.	<b>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</b>	<b>270 912,00</b>	<b>473 853,54</b>	<b>-202 941,54</b>
5.1.	Акт от 07.04.25г. Замена аварийного водосчетчика ХВС	24 833,00	24 833,00	0,00
5.2.	Акт от 30.05.25г. Замена монометров в РУ. Замена аварийных труб ввода теплоносителя в РУ.	16 081,00	16 081,00	0,00
5.3.	Акт от 10.06.25г. Замена аварийного участка стояка канализации кв. №12 и № 17	19 343,00	19 343,00	0,00
5.4.	Акт от 10.06.25г. Монтаж трубопровода для полива с подвала МКД.	13 650,00	13 650,00	0,00
5.5.	Акт от 10.06.25г. Замена аварийного стояка ГВС	6 317,00	6 317,00	0,00
5.6.	Акт от 19.06.25г. Замена аварийного стояка ГВС через перекрытие.	5 753,00	5 753,00	0,00
5.7.	акт от 20.06.25г. Замена аварийного участка стояка ГВС в подвале.	8 100,00	8 100,00	0,00
5.8.	Акт от 19.06.25г. Замена аварийного стояка канализации через перекрытие.	8 970,00	8 970,00	0,00
5.9.	Акт от 19.06.25г. Демонтаж короба в кв. №5 перекрытие	5 000,00	5 000,00	0,00
5.10.	Акт от 25.06.25г. Демонтаж короба в кв. № 35 перекрытие	5 000,00	5 000,00	0,00
5.11.	Акт от 09.07.25г. Уборка подвального помещения РУ и тех. этажа.	8 000,00	8 000,00	0,00
5.12.	Ремонт системы ГВС кв.2 чек№203ур4h1pg от 01.12.2025г.	4 256,00	4 256,00	0,00
5.13.	Возмещение ущерба по соглашению от 12.01.2025г.неж.	145 609,00	220 907,54	-75 298,54

5.14.	Закупка и монтаж плитку трот МГ55 - 4,5м2 по счету № 354 от 15.04.2025 г,	0,00	9 520,00	-9 520,00
5.15.	Оплата по соглашению об урегулировании задолженности от 10.02.2025г. (МГ 55/81 кв.6 НДС не облагается	0,00	19 000,00	-19 000,00
5.16.	Оплата за устновку видеонаблюдения (МГ 55/81), согласно счету №520 от 23.12.2024 на сумму 38 500,00 рублей. НДС не облагается	0,00	38 500,00	-38 500,00
5.17.	Акт от 29.07.25г. Покупка кашпо	0,00	3 320,00	-3 320,00
5.18.	Акт от 01.08.25г. Загрузка и вывоз мусора	0,00	5 500,00	-5 500,00
5.19.	Акт от 15.11.25г. Уборка нежтлого подвльного помещения	0,00	3 000,00	-3 000,00
5.20.	Акт от 19.11.25г. Кусты роз	0,00	7 000,00	-7 000,00
5.21.	Акт от 15.12.2025г. Установка гирлянд в холле подъезда	0,00	3 000,00	-3 000,00
5.22.	Акт от 30.12.25г Доплата консъерж НГ	0,00	2 875,00	-2 875,00
5.23.	Акт от 30.12.2025г. Дед мороз и подарки	0,00	13 800,00	-13 800,00
5.24.	Возмещение ущерба по соглашению от 12.03.2025г.кв.1	0,00	20 000,00	-20 000,00
5.25.	Обслуживание МКД замена стояка МГ 55 чек№203vlfkwyg от 14.11.2025г.	0,00	2 128,00	-2 128,00
<b>Итого</b>		<b>1 542 910,82</b>	<b>1 743 795,79</b>	<b>-200 884,97</b>

6.	Дополнительные услуги:	Начислено собственника м	Оплачено собственника ми	Оплачено контрагенту
6.1.	Консьержи	1 100 448,00	989 828,36	1 122 413,79
6.2.	Домофон	23 815,00	10 668,81	23 815,00
<b>Итого дополнительных услуг:</b>		<b>1 100 448,00</b>	<b>989 828,36</b>	<b>1 122 413,79</b>

		СРЖ (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Доп услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
2.	Начислено	1 542 910,82	0,00	0,00
3.	Оплачено	1 542 910,82	0,00	0,00
4.	Задолженность на конец отчетного года	36 931,16	0,00	0,00
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 743 795,79	0,00	0,00
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	36 931,16	0,00	-43 883,29
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-200 884,97	0,00	-21 965,79
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-163 953,81	0,00	-65 849,08

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет - 0,00руб.

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)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Мацев А.А.  
(фамилия, имя, отчество)

Дата: 20 26 г.

Исполнитель

*(Handwritten signature)*