

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: **пер. Соборный, 61**
- Год постройки: **1942**
- Этажность: **6**
- Количество квартир: **104**
- Количество нежилых помещений: **5**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **10 601,90 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 747,10 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **271,10 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **20 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **4 906,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0081904:14**
- Количество заявок: **124**; из них на устранение аварийных ситуаций: **4**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **14**
- 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 контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора;
- 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 оказанных услуг, выполненных работ размещены 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 вентиляционных каналов	ООО «Служба заказчика по строительству и благоустройству Родионово-Несветайского района»	№5 от 01.01.2021
2.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «СЭС Ростов»	№ 01-10.22 от 15.10.22
3.	Обслуживание внутридомового газового оборудования	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 155432 от 15.02.19
4.	Обслуживание и мониторинг наружных газопроводов и сооружений на них	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 248692 от 03.02.20

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	СЕ 307 № 011789161941252	электрическая энергия	18750/40	Поверка 2029
2.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00033109	Тепловая энергия	1785	Ежегодная поверка

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.)	13/9
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	8
6	Отработана ф-Б(шт.)	9
7	Заведено ф-А(шт.)	3
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	9/7

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 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, 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.	300 272,45	300 272,45	0,00
2	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	12 453,70	16 921,81	-4 468,11
3	Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами	116 234,50	116 234,50	0,00
4	Содержание общего имущества дома, в том числе:	903 654,02	897 753,60	5 900,42
4.1	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	8 302,46	10 000,00	-1 697,54
4.2	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе: уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка (дворник);	152 626,96	149 500,00	3 126,96
4.3	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	366 692,16	362 165,52	4 526,64
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов и мест общего пользования),	149 444,35	149 500,00	-55,65
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	29 058,62	29 058,62	0,00
4.6.	Промывка системы теплоснабжения (по договору с теплоснабжающей организацией)	70 570,94	70 570,94	0,00

	государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.			
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	56 733,50	56 733,50	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных с их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	32 517,98	32 517,98	0,00
4.9.	Техническое обслуживание ВДГО и ВКГО	37 707,02	37 707,02	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	240 356,33	171 093,00	69 263,33
5.1.	Гидропневматическая прочистка канализации по заявкам от 21.03.2025, 02.07.2025, 18.09.2025 и 22.09.2025	17 300,00	17 300,00	0,00
5.2.	Оплата за диагностику УУТЭ Соборный 61 по сч. № 24415039 от 05.12.2025г.	2 800,00	2 800,00	0,00
5.3.	Оплата за ящики Соборный 61 по счету №s018 от 04.08.2025	7 420,00	7 420,00	0,00
5.4.	Оплата за экспертное заключение по крыше МКД - Соборный 61 по счету от 02.06.2025 №110	75 000,00	75 000,00	0,00
5.5.	Акт от 05.05.25г. Покос травы на территории МКД	3 500,00	3 500,00	0,00
5.6.	Акт от 23.06.25г. Ремонт в РУ подъезд №7	9 770,00	9 770,00	0,00
5.7.	Акт от 26.06.25г. Замена аварийных участков в РУ подъезд №3	10 900,00	10 900,00	0,00
5.8.	Акт от 10.07.25г. Покос травы на территории МКД	5 000,00	5 000,00	0,00
5.9.	Акт от 29.09.25г. Замена аварийного тройника канализации	10 057,00	10 057,00	0,00
5.10.	Акт от 03.09.25г. Замена аварийного участка стояка ГВС в подвале подъезд №1	2 060,00	2 060,00	0,00
5.11.	Акт от 04.12.25г. Замена аварийного участка стояка ХВС в подъезде № 1	14 643,00	14 643,00	0,00
5.12.	Акт от 10.12.25г. Замена аварийного участка ХВС в подъезде №1 через перекрытие	12 643,00	12 643,00	0,00
Итого		1 572 970,99	1 502 275,35	70 695,64

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение ОДН (01.11.2017)	48 406,05	44 830,83	48 406,05
7.2.	Тепловая энергия на СОИ(ОДН)	93 401,22	89 147,75	93 401,22
7.3.	Теплоноситель ОДН (01.01.17)	34 427,07	32 886,16	34 427,07

7.4.	ХВС ОДН (01.01.2017)	34 554,19	33 007,77	34 554,19
7.5.	ЭЭ ОДН (01.01.17)	2 015,12	9 702,99	2 015,12
Итого коммунальных услуг:		212 803,65	209 575,50	212 803,65

8.	Дополнительные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственник ами	Оплачено подрядчику
8.1.	Установка ограждения	286 988,64	209 156,14	0,00
Итого дополнительных услуг:		286 988,64	209 156,14	0,00


		Содержание ОИ (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	433 754,45	0,00	89 551,47
2.	Начислено	1 572 970,99	286 988,64	212 803,65
3.	Оплачено	1 532 066,26	209 156,14	209 575,50
4.	Задолженность на конец отчетного года	474 659,18	77 832,50	92 779,62
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год		50 929,30		
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год		0,00		
		Оплачено	Начислено	
5.	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	0,00	0,00	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	0,00	0,00	
	ПАО "МТС"	0,00	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		50 929,30		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 502 275,35	0,00	0,00
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-542 808,08	0,00	-149 002,03
7.2.	Остаток на конец 2025 года	70 695,64	209 156,14	-3 228,15
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-472 112,44	209 156,14	-152 230,18

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 645 271,30 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  (Kuznetsov)

Дата 20 26 г.