

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, бул. Измайловский, 25;
- год постройки 2013 ;
- этажность 17 ;
- количество квартир 146 ;
- количество нежилых помещений 0 ;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 10 440,40 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 8421,30 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений общего пользования 2019,10 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета нет данных %;
- количество заявок 170 из них на устранение аварийных ситуаций 15 ;
- 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;
- 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 (4 лифта), освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- выполнялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования, а также обработка прилегающей территории от клещей;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена ламп, плафонов, выключателей, розеток, устройство освещения в подвальном помещении;
- подробный перечень выполненных работ, оказанных услуг размещен в Разделе №5.

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	ХВС и ГВС на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
2	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
3	Водоотведение на СОИ	ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»	№4-2019/63 СОИ от 01.06.2019
4	Тепловая энергия на СОИ	АО «Краснодартеплосеть»	№411/19 от 20.09.2019
5	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016
6	Обслуживание вентканалов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017

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.	Водомер	ВСХН - 50	Холодная вода и теплоноситель	111412	Поверка в 2025 году
2.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011070079003211	Электроэнергия	10396/40	Поверка в 2028 году
3.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011070079003143	Электроэнергия	5908/40	Поверка в 2028 году
4.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011070079003114	Электроэнергия	5994,8/20	Поверка в 2028 году
5.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011070079003119	Электроэнергия	3314/20	Поверка в 2028 году
6.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011075083000561	Электроэнергия	82691	Поверка в 2028 году
7.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011070079002029	Электроэнергия	13915/30	Поверка в 2028 году
8.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011070079003140	Электроэнергия	17602/30	Поверка в 2028 году
9.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011076083000838	Электроэнергия	74752	Поверка в 2028 году
10.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011070079003130	Электроэнергия	11/30	Поверка в 2028 году
11.	Электросчетчик	ЦЭ6803В М7 Р32 № 011070079003138	Электроэнергия	28493/30	Поверка в 2028 году
13.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ - 7 №00191113	Тепловая энергия	4215	Поверка в 2025 году

4. 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.)	11/5
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	7
3	Выдано карточек на продажу	8
4	Выдано справок на продажу	5
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	3
6	Отработана ф-Б(шт.)	6
7	Заведено ф-А(шт.)	2
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	8/6

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за 2025 г.

№ п/п	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, 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.	353 694,60	353 694,60	0,00
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	27 285,01	18 304,57	8 980,44
3.	Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами	121 266,72	121 266,72	0,00
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	1 429 936,74	1 403 885,50	26 051,24
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	25 263,90	25 263,90	0,00
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	651 808,62	630 974,14	20 834,48

4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка, удаление с фасадов рекламных объявлений, граффити, в том числе з/п дворник с учетом оплаты налогов, страховых взносов.)	181 900,08	162 150,00	19 750,08
4.2.2.	Контроль за уборкой прилегающей территории, обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций МКД, в том числе з/п мастера участка, сантехника, электрика, паспортиста с учетом оплаты налогов и страховых взносов	469 908,54	468 824,14	1 084,40
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной лицензированной организации за обслуживание и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтового оборудования	303 166,80	303 166,80	0,00
4.4.	Уборка и содержание МОП (в т.ч. заработная плата уборщики подъездов и мест общего пользования)	212 216,76	207 000,00	5 216,76
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	50 527,80	50 527,80	0,00
4.6.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник и мастер участка, паспортист, садовник), налоги, страховые взносы.	65 686,14	65 686,14	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	65 686,14	65 686,14	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	55 580,58	55 580,58	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт систем охранно-пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения.	0,00	0,00	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	101 055,60	123 041,00	-21 985,40
5.1.	Электромонтажные работы, в том числе стоимость материалов - автоматические отключатели, выключатели, провода	20 125,00	20 125,00	0,00
5.2.	Оплата за почтовые ящики, согласно счета от 07.02.2025 №66	2 800,00	2 800,00	0,00
5.3.	Оплата за поверку средств измерений по счету №629 30.10.2025	2 000,00	2 000,00	0,00
5.4.	Уборка на придомовой территории. 20.04.2025	5 000,00	5 000,00	0,00

5.5.	Полив зеленых насаждений на придомовой территории: 10.05.2025	8 000,00	8 000,00	0,00
5.6.	Сварочные работ в РУ. 17.07.2025	5 500,00	5 500,00	0,00
5.7.	Полив и обрезка растений на придомовой территории. Материал - пакеты -120л. - 10 шт. 11.08.2025	8 000,00	8 000,00	0,00
5.8.	Замена лампочек на переходных балконах 2 подъезд. Материал - Лмпа Е-27 - 2 шт. 30.08.2025	100,00	100,00	0,00
5.9.	Полив и обрезка растений на придомовой территории. Материал - пакеты 120 л - 10 шт. 11.09.2025	8 000,00	8 000,00	0,00
5.10.	Полив и обрезка растений на придомовой территории. Материал - пакеты 120 л - 20 шт. 12.10.2025	8 000,00	8 000,00	0,00
5.11.	Изготовление дубликата ключей от рамки ГВС - 2 шт. 15.10.2025	700,00	700,00	0,00
5.12.	Расходные материалы от ООО"ССМП Гидромонтаж" М0005297, вкл. доставку от 15.10.2025	5 468,00	5 468,00	0,00
5.13.	Расходные материалы от ООО"ССМП Гидромонтаж" М0004941, вкл. доставку от 16.10.2025	8 420,00	8 420,00	0,00
5.14.	Расходные материалы от ООО"ССМП Гидромонтаж" М0008932, вкл. доставку от 10.11.2025	18 942,60	27 208,00	-8 265,40
5.15.	Прочистка выпуска во 2 подъезде акт от 10.11.2025	0,00	3 500,00	-3 500,00
5.16.	Расходные материалы от ООО "ССМП Гидромонтаж" М 0009311, вкл. доставку от 21.11.2025.	0,00	5 930,00	-5 930,00
5.17.	Прочистка канализационного выпуска во 2 подъезде акт от 27.11.2025	0,00	3 500,00	-3 500,00
5.18.	Лен (430р), Паста Унипак (360р) акт от 15.12.2025	0,00	790,00	-790,00
Итого		2 033 238,67	2 020 192,39	13 046,29

9.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни кам	Оплачено в ресурсную организацию
9.1.	Водоотведение ОДН	30 571,25	21 488,68	30 571,25
9.2.	Тепловая энергия ОДН	92 764,64	65 305,04	92 764,64
9.3.	ХВС ОДН	56 632,58	39 677,67	56 632,58
9.4.	Электроэнергия ОДН	307 141,99	214 567,54	307 141,99
Итого коммунальных услуг:		487 110,46	341 038,93	487 110,46

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	1 601 964,09	14 233,28	452 990,50
2.	Начислено	2 033 238,67	61 425,00	487 110,46
3.	Оплачено	1 444 172,42	45 245,48	341 038,93
4.	Задолженность на конец отчетного года	2 191 030,34	30 412,80	599 062,03

	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 01.01.2025	0,00		
	ЭР-Телеком	0,00		
	Ростелеком	0,00		
	Вымпелком	0,00		
	Русмедиа	16 800,00		
	ООО Теле 2	180 000,00		
	ПАО Вымпелком	180 000,00		
	ПАО Мегафон	240 000,00		
5.	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	274 285,00		
	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	78 000,00		
	Оплата за 4 точки доступа (Измайловский 25), согласно счету №27 от 16.01.2025 на сумму 28 000,00 рублей. НДС не облагается	28 000,00		
	Проведение освещения на детской площадке Акт №20 от 15.10.2025г 15.10.2025	104 285,00		
	Прочистка шести выпусков и колодцев. 24.04.2025	36 000,00		
	Герметизация межпанельных швов на тех этаже, герметизация примыканий (кв 78) 10.11.2025	28 000,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. на 31.12.2025	342 515,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 020 192,39	0,00	487 110,46
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	77 811,62	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2025 года	355 561,29	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года	433 372,91	0,00	0,00
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет - 2 820 505,17 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.5 - п.6; п.8 = п.7.1 + п.7.2

Руководитель управляющей организации



тел.: (863) 3-100-100

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

20 26 г.

Исполнитель

(подпись)