

**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, пр. Королёва 20;
- год постройки 1982;
- этажность 9;
- количество квартир 64;
- количество нежилых помещений 8;
- общая площадь дома 3 843,40 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 3 368,60 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 435,80 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 45,80 %;
- площадь земельного участка (кадастровый номер 61:44:0010312:57), входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 159 кв. м;
- количество заявок, поступивших в аварийно-диспетчерскую службу 107, в том числе на устранение аварийных ситуаций 5;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 6;
- 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 контроль за вывозом бытового мусора и вывозом крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 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 №6.

*W Туевых*

**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 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. 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	ГВС 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

**4. 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	Меркурий 230 АМ-03 № 31564573	электрическая энергия	20660/40	Поверка или замена в 2032
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-01 № 41482129	электрическая энергия	1827	Поверка в 2032
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 АМ-02 № 40453485	электрическая энергия	27728	Поверка в 2032
5.	Счетчик тепловой энергии (жилл)	ВКТ7 №00203600	Тепловая энергия	7386	Ежегодная поверка

**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.)	8/6
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	8

3	Выдано карточек на продажу	2
4	Выдано справок на продажу	2
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	3
6	Отработана ф-Б(шт.)	11
7	Заведено ф-А(шт.)	3
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	11/15

**6. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за \_\_2025\_\_ г.**

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактически 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.	158 496,58	158 496,58	0,00
2.	Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. Органами	55 939,97	55 939,97	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	11 654,16	13 329,09	-1 674,93
4.	Содержание общедомового имущества дома	744 467,74	848 065,66	-103 597,92
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования	6 992,50	6 240,00	752,50
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	406 264,02	452 744,42	-46 480,40
4.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, садовник);	128 895,01	175 882,35	-46 987,34
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	277 369,01	276 862,07	506,94

4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: - оплата подрядной организации за обслужив, и содержание лифтов; - обучение ответственного персонала; - страхование лифтового хозяйства; - ежегодная диагностика лифтов;	116 541,60	116 541,60	0,00
4.4.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	70 624,21	114 705,88	-44 081,67
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	16 315,82	16 315,82	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и Г8С к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	16 315,82	16 315,82	0,00
4.7.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	39 157,98	39 157,98	0,00
4.8.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	46 616,64	46 616,64	0,00
4.9.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съём показаний, подача данных	20 977,49	20 977,49	0,00
4.10.	ТО ВДГО и ВКГО по договору с Газпромгазораспределение	4 661,66	18 450,00	-13 788,34
5.	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома</b>	<b>100 225,78</b>	<b>196 757,00</b>	<b>-96 531,22</b>
5.1.	Ремонт качелей на детской площадке по акту от 29.01.2025	2 500,00	2 500,00	0,00
5.2.	Ремонт ГВС трубы в подвале по акту от 27.02.2025	12 885,00	12 885,00	0,00
5.3.	Прочистка канализационного выпуска по акту от 03.03.2025	4 000,00	4 000,00	0,00
5.4.	Работы на инженерных сетях в кв-ре 41 по акту от 19.03.2025	2 800,00	2 800,00	0,00
5.5.	Ремонт кровли кв-ры 63 и 29 по акту от 20.03.2025	40 000,00	40 000,00	0,00
5.6.	Ремонт ГВС трубы в подвале по акту от 01.04.2025	8 956,00	8 956,00	0,00
5.7.	Замена труб в подвале ГВС по акту от 10.04.2025	0,00		0,00
5.8.	Частичный ремонт кровли кв-ры 29 по акту от 15.04.2025	20 000,00	20 000,00	0,00
5.9.	Герметизация межпанельных швов кв-ры 29(высотники) по акту от 22.05.2025	9 084,78	25 016,00	-15 931,22
5.10.	Дубликаты ключей от домофона 2х подъездов по акту от 18.06.2025	0,00	500,00	-500,00
5.11.	Сварочные работы на инженерных сетях по акту от 08.07.2025	0,00	12 000,00	-12 000,00
5.12.	Вывоз строительного мусора, покрышек с кон.площадки по акту от 10.07.2025	0,00	20 000,00	-20 000,00
5.13.	Сварочные работы на инженерных сетях по акту от 11.07.2025	0,00	10 000,00	-10 000,00
5.14.	Крепление двух табличек на кон.площадку по акту от 20.08.2025	0,00	1 500,00	-1 500,00
5.15.	Новый информационный стенд в 1й под по акту от 03.12.2025	0,00	3 500,00	-3 500,00
5.16.	Уборка детской площадки по акту от 03.12.2025	0,00	1 200,00	-1 200,00

5.17.	Электромонтажные работы по заявкам (материал) по акту от 03.12.2025	0,00	6 900,00	-6 900,00
5.18.	Забетонировали плиты перед входом в 1 подъезд и переделали ливневку по акту от 05.12.2025	0,00	25 000,00	-25 000,00
<b>Итого</b>		<b>1 070 784,22</b>	<b>1 272 588,29</b>	<b>-201 804,07</b>

5.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
5.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	11 103,53	9 146,78	11 103,53
5.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	23 620,63	19 443,14	23 620,63
5.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	8 040,46	6 620,27	8 040,46
5.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	7 924,80	6 515,07	7 924,80
5.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	167 803,79	137 738,32	167 803,79
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>218 493,21</b>	<b>179 463,58</b>	<b>218 493,21</b>

6.	Дополнительные услуги	Начислено собственникам	Оплачено собственниками
6.1.	Доц.услуга "Домофон"	19 375,00	16 152,36
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>19 375,00</b>	<b>16 152,36</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)	
1.	Задолженность (остаток) на начало года	194 104,99	223,29	28 153,30	
2.	Начислено	1 070 784,22	19 375,00	218 493,21	
3.	Оплачено	1 137 292,63	16 152,36	179 463,58	
4.	Задолженность на конец отчетного года	127 596,58	3 445,93	67 182,93	
<b>Денежные средства полученные за использование общего имущества</b>					
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год		<b>43 804,80</b>			
<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год		<b>84 000,00</b>			
		Оплачено	Начислено		
5.	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	0,00	0,00		
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	0,00	0,00		
	ПАО "МТС"	0,00	0,00		
	ТТК Спарк/Связь	60 000,00	60 000,00		
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	0,00	0,00		
	ИП Шейко Д. И.	24 000,00	24 000,00		
	<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		99 469,01		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 5 %		8 400,00		
	2. Компенсация заработной платы дворника		91 069,01		

