

**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: ул. Волкова, 15
- Год постройки: 1974
- Этажность: 9
- Количество квартир: 165
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 6 180,40 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 3 846,89 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 1 311,50 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 45 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 5 407,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0010505:15
- Количество заявок: 117; из них на устранение аварийных ситуаций: 5
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 4
- 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 вывозом крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- выполнялась 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;
- выполнялось обслуживание внутридомового и внешнего газового оборудования;
- выполнялись работы по ремонту систем инженерных коммуникаций, в т.ч. материал
- подробный перечень выполненных работ, оказанных услуг размещен 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 лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
3.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
4.	Обслуживание внутридомового газового оборудования	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 437929 от 14.07.22
5.	Обслуживание и мониторинг наружных газопроводов и сооружений на них	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	№ 450956 от 01.11.22

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	Меркурий 230АМ-01 № 33622128	электрическая энергия	58802	Поверка в 2036
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230АМ-01 № 42158401	электрическая энергия	16110 / 60	Поверка в 2036
3.	Счетчик электрической энергии	НАРТИС-ИЗ00-В133-2- А1R1-230-5-100А-ТN-RS485- P1-ЕНKLMOQ1V3-D 0 № 023250076749	электрическая энергия	943	Поверка в 2036
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ - 7 № 00017013	Тепловая энергия	1892	Поверка ежегодная

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.)	13/4
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	8
3	Выдано карточек на продажу	5
4	Выдано справок на продажу	5
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	11
6	Отработана ф-Б(шт.)	6
7	Заведено ф-А(шт.)	3
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	19/11

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.	198 226,98	198 226,98	0,00
2.	Юридические услуги, ведение специального счета	84 954,42	84 954,42	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	14 159,07	18 334,58	-4 175,51
4.	Содержание общедомового имущества дома:	1 002 462,16	1 055 155,19	-52 693,03
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	25 486,33	25 486,33	0,00
4.2.	Содержание прилегающей придомовой территории:	470 081,12	492 210,34	-22 129,22
4.2.1	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);	118 936,19	149 500,00	-30 563,81

4.2.2	Благоустройство прилегающей территории (в т.ч. Зарплата мастера участка, электрика, сантехника и т.д.)	351 144,94	342 710,34	8 434,59
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов, обучение ответственного персонала, страхование лифтового хозяйства, ежегодная диагностика лифтов.	158 581,58	158 581,58	0,00
4.4.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	118 936,19	149 500,00	-30 563,81
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	19 822,70	19 822,70	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.	53 804,47	53 804,47	0,00
4.7.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	53 238,10	53 238,10	0,00
4.8.	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	53 804,47	53 804,47	0,00
4.9.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	48 707,20	48 707,20	0,00
5.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	167 077,03	185 670,00	-18 592,97
5.1.	Прочистка канализационного выпуска 05.01.25г	4 000,00	4 000,00	0,00
5.2.	Закрыли оцинкованными колпаками парапет на кровли над кв-й № 905	6 470,00	6 470,00	0,00
5.3.	На тех.этаже 5м2 почистили от мусора и голубинного помета с вывозом(работы проводились 3 дня, 2 чел. 163 мешка , 3 газели)	50 800,00	50 800,00	0,00
5.4.	Закрыли оцинкованными колпаками парапет на кровли над кв-й № 917	7 000,00	7 000,00	0,00
5.5.	Оплата за благоустройство территории Волкова 15 чек № 201k687omq от 12.05.2025	3 100,00	3 100,00	0,00
5.6.	Переварили проушины для навесного замка, спуск в подвал(подсбка дворника)	2 800,00	2 800,00	0,00
5.7.	Изготовление дубликатов ключей 4шт	600,00	600,00	0,00
5.8.	Оплата за ремонт кровли Волкова 15 чек №202nq82jys от 07.07.2025г.	6 000,00	6 000,00	0,00
5.9.	Замена навесного замка в щитовую	750,00	750,00	0,00
5.10.	Засыпали асфальтным фалом ямы	60 000,00	60 000,00	0,00
5.11.	Заявочные работы электриком(материал)	5 950,00	5 950,00	0,00
5.12.	Оплата по соглашению от 25.09.2025г. (Волкова,15 кв.419). НДС не облагается	6 000,00	6 000,00	0,00
5.13.	Оплата по соглашению от 01.09.2025г. (Волкова,15 кв.317). НДС не облагается	13 607,03	23 700,00	-10 092,97
5.14.	Оплата по соглашению от 01.09.2025г. (Волкова,15 кв.413-414). НДС не облагается	0,00	8 500,00	-8 500,00
Итого		1 466 879,65	1 542 341,17	-75 461,51

5.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственник ами	Оплачено в ресурсную организац ию
5.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	22 271,93	17 890,01	22 271,93
5.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	44 015,21	35 617,46	44 015,21
5.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	15 838,11	12 841,45	15 838,11
5.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	15 897,15	12 889,06	15 897,15
5.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	289 509,37	234 388,08	289 509,37
Итого коммунальных услуг:		387 531,77	313 626,06	387 531,77

5.	Дополнительные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственник ами	
5.1.	Фонд развития МКД	40 134,78	25 126,28	0,00
Итого коммунальных услуг:		40 134,78	25 126,28	0,00

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунал ьные услуги (руб.)																										
1.	Задолженность (остаток) на начало года	849 839,37	0,00	185 076,72																										
2.	Начислено	1 466 879,65	40 134,78	387 531,77																										
3.	Оплачено	1 494 705,46	25 126,28	313 626,06																										
4.	Задолженность на конец отчетного года	822 013,56	15 008,50	258 982,43																										
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества																													
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год	21 405,60	<table><tr><td>Оплачено</td><td>Начислено</td></tr><tr><td>АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"</td><td>0,00</td></tr><tr><td>ПАО РОСТЕЛЕКОМ</td><td>0,00</td></tr><tr><td>ПАО "МТС"</td><td>0,00</td></tr><tr><td>ООО "Русмедиа"</td><td>7 200,00</td></tr><tr><td>ИП Шейко Д.И.</td><td>36 000,00</td></tr><tr><td>ТТК Спарк/Связь</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:</td><td>4 320,00</td></tr><tr><td>1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %</td><td>4 320,00</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год</td><td>60 285,60</td></tr></table>		Оплачено	Начислено	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	0,00	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	0,00	ПАО "МТС"	0,00	ООО "Русмедиа"	7 200,00	ИП Шейко Д.И.	36 000,00	ТТК Спарк/Связь	0,00	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	4 320,00	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	4 320,00							Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	60 285,60
	Оплачено	Начислено																												
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	0,00																												
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	0,00																												
	ПАО "МТС"	0,00																												
	ООО "Русмедиа"	7 200,00																												
	ИП Шейко Д.И.	36 000,00																												
	ТТК Спарк/Связь	0,00																												
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	4 320,00																												
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	4 320,00																												
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	60 285,60																												
Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	43 200,00																													
	Оплачено	Начислено																												
АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"	0,00	0,00																												
ПАО РОСТЕЛЕКОМ	0,00	0,00																												
ПАО "МТС"	0,00	0,00																												
ООО "Русмедиа"	7 200,00	7 200,00																												
ИП Шейко Д.И.	36 000,00	36 000,00																												
ТТК Спарк/Связь	0,00	0,00																												
Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	4 320,00																													
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	4 320,00																													
Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	60 285,60																													
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 542 341,17	0,00	387 531,77																										
7.	Остатки																													
7.1.	Остаток на конец 2024 года	23 083,00	0,00	-8 648,19																										
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-75 461,51	0,00	0,00																										

8.	Остаток на конец отчётного года	-52 378,51	0,00	-8 648,19
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)			

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 1 096 004,49 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



Дата 10 20 26 г.
тел. 3 100 100 100

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель (Кученков А.)