

**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. Комарова, 20/2;
- год постройки 1984;
- этажность 9;
- количество квартир 108;
- количество нежилых помещений 0;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 7 318.16 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 5152,06 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 38,7 %;
- площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома 2 491.00 кв. м., кад. номер 61:44:0010307:218;
- количество заявок 165 из них на устранение аварийных ситуаций 11;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 12;
- 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;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- осуществлялся контроль за ежедневным вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 лифта), освидетельствование и страхование лифтов, ввод в эксплуатацию после капитального ремонта;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялся регулярный покос сорной травы на земельном участке МКД;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- выполнялось техническое обслуживание внутриквартирного и внутридомового газового оборудования;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- осуществлялось ежемесячное обслуживание системы контроля доступа.
- выполнялось техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения
- 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 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 № 41173411	электрическая энергия	10098/40	Поверка в 2038 году
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 41029388	электрическая энергия	2137/10	Поверка в 2038 году
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 39149435	электрическая энергия	10294/40	Поверка в 2038 году
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 № 40997090	электрическая энергия	1239/10	Поверка в 2038 году
5.	Счетчик тепловой энергии	ТВ7-04 № 16032422	Тепловая энергия	2933	Поверка ежегодно

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.)	11/7

2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	9
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.)	9
7	Заведено ф-А(шт.)	4
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	14/11

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

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические 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.	185 688,00	185 688,00	0,00
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	15 474,00	17 759,86	-2 285,86
3.	Содержание общего имущества дома:	766 891,44	1 120 117,37	-353 225,93
3.1.	Дезинфекция, дератизация подвала, МОП	18 568,80	18 568,80	0,00
3.2.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, мусорщик);	154 740,00	233 462,07	-78 722,07
3.3.	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	155 358,96	155 358,96	0,00
3.4.	Уборка МОП, в том числе з/п уборщика вкл. налоги	121 316,16	155 641,38	-34 325,22
3.5.	Приобретение спец. одежды, инвентаря, спец. средств	21 663,60	21 663,60	0,00

3.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов и т.д.	34 042,80	34 042,80	0,00
3.7.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист)*	167 738,16	381 620,69	-213 882,53
3.8.	Аварийно-диспетчерская служба	40 232,40	40 232,40	0,00
3.9.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	53 230,56	53 230,56	0,00
3.10.	Обслуживание газового хозяйства	0,00	26 296,11	-26 296,11
4.	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	371 376,00	297 510,00	73 866,00
4.1.	Монтаж и установка забора по акту от 03.02.2025	0,00	30 000,00	-30 000,00
4.2.	Ремонт УУТЭ по акту от 25.02.2025	6 390,00	6 390,00	0,00
4.3.	Ремонт УУТЭ по акту от 04.03.2025	6 400,00	6 400,00	0,00
4.4.	Прочистка канализационного выпуска 1-го под по акту от 05.04.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
4.5.	Латочный ремонт кровли кв.103 по акту от 14.04.2025	40 000,00	40 000,00	0,00
4.6.	Сварочные работы на инженерных сетях в тепловой рамке (свищи) по акту от 15.08.2025	7 000,00	7 000,00	0,00
4.7.	Диагностика УУТЭ по акту от 18.09.2025	1 800,00	1 800,00	0,00
4.8.	Работы на инженерных сетях (полотенцесушитель) по акту от 01.10.2025	13 000,00	13 000,00	0,00
4.9.	Кап.ремонт лестничного марша на входных узлах двух подъездах по акту от 23.10.2025	86 000,00	86 000,00	0,00
4.10.	Электромонтажные работы по заявкам (материал) за год по акту от 25.11.2025	1 900,00	1 900,00	0,00
4.11.	Замена тройника 100 и установка трубы 100 в подвале по акту от 25.11.2025	8 110,00	8 110,00	0,00
4.12.	Премии за пробивания мусорного ствола, за уборку снега и листвы по акту от 20.12.2025	3 900,00	3 900,00	0,00
4.13.	Оплата за диагн остику УУТЭ Комарова 20/2, по сч. № 21822844от 16.09.2025г.	3 100,00	3 100,00	0,00
4.14.	Оплата по договору №92 от 09.09.2025 ремонт входного узла Комарова 20/2	75 000,00	75 000,00	0,00
4.15.	Оплата за источники питания 5 шт. (Комарова 20/2) по счету от 07.04.2025 №7029	7 210,00	7 210,00	0,00

4.16.	Оплата за секции Комарова 20/2, согласно счета от 13.01.2025 №28	4 200,00	4 200,00	0,00
Итого		1 339 429,44	1 621 075,23	-281 645,79

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено в ресурсную организац ию
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	43 138,44	38 361,36	43 138,44
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	90 029,16	79 982,49	90 029,16
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	30 676,98	27 260,77	30 676,98
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	30 791,52	27 362,62	30 791,52
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	324 311,41	287 880,38	324 311,41
Итого коммунальных услуг:		518 947,51	460 847,62	518 947,51

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено УК
8.1.	Доп. услуга (видеонаблюдение)	45 360,00	40 438,98	45 360,00
8.2.	Доп. услуга (домофон)	37 200,00	33 308,63	37 200,00
Итого коммунальных услуг:		82 560,00	73 747,61	82 560,00

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунал ьные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	412 078,68	25 041,54	97 691,23
2.	Начислено	1 339 429,44	82 560,00	518 947,51
3.	Оплачено	1 241 390,75	73 747,61	460 847,62
4.	Задолженность на конец отчетного года	510 117,37	33 853,93	155 791,12
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год	25 400,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	7 200,00		
		Оплачено	Начислено	
	АО "ЭР-Телеком Холдинг"	0,00	0,00	
	ПАО "Вымпелком"	0,00	0,00	
	ПАО "МТС"	0,00	0,00	
	ТТК Спарк/связь	0,00	0,00	
	ООО "Русмедиа"	7 200,00	7 200,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	720,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	720,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	31 880,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 621 075,23	82 560,00	518 947,51

7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-1 381 585,52	-72 621,57	9 100,48
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-281 645,79	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-1 663 231,31	-72 621,57	9 100,48

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 699 762,42 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

ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

Дата 20 26-г.

Исполнитель

(подпись)

Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)

(Мацев А.А.)