

**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: **пр. Космонавтов 35/20 «Б»**
- Год постройки: **2018**
- Этажность: **19**
- Количество квартир: **159**
- Количество нежилых помещений: **16**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **20 870,00 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **11 172,00 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **1 844,00 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **5 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **3 265,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0010311:39**
- Количество заявок: **447**; из них на устранение аварийных ситуаций: **8**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **12**
- 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 ежедневный контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным 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;
- осуществлялось ежемесячное обслуживание системы контроля доступа.
- выполнялся регулярный ремонт системы электроснабжения МКД, в т.ч. Замена освещения, аренда вышки для замены прожектора и т.д.
- 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
1.	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «ЮгЛифтСервис»	№ 351-2020-КО от 01.09.2020
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
3.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «СЭС Ростов»	№ 01-10.22 от 15.10.22
4.	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ИП Брикалов М.В.	№ 1 от 12.04.19

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 230 ART-03 № 33671210	электрическая энергия	16904/40	Поверка 2034
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33704893	электрическая энергия	8685/40	Поверка 2034
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33671202	электрическая энергия	1929/30	Поверка 2034
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33697175	электрическая энергия	5118/40	Поверка 2034
5.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33704056	электрическая энергия	14416/40	Поверка 2034
6.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33697170	электрическая энергия	10200/30	Поверка 2034
7.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 34290373	электрическая энергия	15711/30	Поверка 2034
8.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 34245714	электрическая энергия	20670/20	Поверка 2034
9.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230 ART-03 № 33704876	электрическая энергия	2607/10	Поверка 2034
10.	Счетчик тепловой энергии	ТВ 7 № 17047707	Тепловая энергия	5018,00	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.)	11/22
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	9
3	Выдано карточек на продажу	3
4	Выдано справок на продажу	3
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	15
6	Отработана ф-Б(шт.)	22
7	Заведено ф-А(шт.)	9
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	14/9

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.	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.	495 164,16	495 164,16	0,00
2.	Ведение специального счета капитального ремонта МКД	77 369,40	77 369,40	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	38 684,70	52 240,51	-13 555,81
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	201 160,44	201 160,44	0,00
5.	Содержание общего имущества дома:	2 215 859,62	2 198 689,09	17 170,52
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	15 473,88	15 473,88	0,00

5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	954 738,40	941 880,17	12 858,22
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник, садовник);	247 582,08	218 500,00	29 082,08
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, паспортист и др.)	707 156,32	723 380,17	-16 223,86
5.3.	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.	348 162,30	348 162,30	0,00
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	348 162,30	343 850,00	4 312,30
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	54 158,58	54 158,58	0,00
5.6.	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.	100 580,22	100 580,22	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	100 580,22	100 580,22	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	54 158,58	54 158,58	0,00
5.9.	Техническое обслуживание систем дымоудаления, пожаротушения, охранно-пожарной сигнализации	239 845,14	239 845,14	0,00
6	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД.	618 955,20	1 135 991,00	-517 035,80
6.1.	Сварочные работы на инженерных сетях по акту от 17.01.2025	7 000,00	7 000,00	0,00
6.2.	Регулировка и ремонт 28 дверей лестничного марша по акту от 10.02.2025	2 800,00	2 800,00	0,00
6.3.	Ремонт двери в консьержной по акту от 10.02.2025	1 800,00	1 800,00	
6.4.	Устранение порыва в МОП офисы 2-го под по акту от 17.03.2025	13 000,00	13 000,00	0,00
6.5.	Монтаж короба в МОП офисы 2-го под по акту от 17.03.2025	4 750,00	4 750,00	0,00
6.6.	Монтаж ручки скобы на входной двери корп.Б по акту от 21.03.2025	3 000,00	3 000,00	0,00
6.7.	Закраска граффити по акту от 01.04.2025	1 500,00	1 500,00	0,00
6.8.	Ремонт стояков на парковке по акту от 02.04.2025	14 982,00	14 982,00	0,00
6.9.	Сварочные работы на инженерных сетях по акту от 03.04.2025	10 000,00	10 000,00	0,00
6.10.	Изготовление ключницы по акту от 15.04.2025	500,00	500,00	0,00
6.11.	Сварочные работы на инженерных сетях по акту от 21.04.2025	8 000,00	8 000,00	0,00
6.12.	Замена кранов на парковке по акту от 21.04.2025	3 295,00	3 295,00	0,00

6.13.	Замена навесного замка, выход на кровлю по акту от 23.04.2025	1 500,00	1 500,00	0,00
6.14.	Замена цилиндра в МОП офиса корпус Б по акту от 25.04.2025	2 500,00	2 500,00	0,00
6.15.	Замена нажимного гарнитура на переходном балконе по акту от 13.05.2025	2 000,00	2 000,00	0,00
6.16.	Чистка канализационного выпуска на парковке по акту от 28.05.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
6.17.	Сгон воды на парковке после чистки канализации по акту от 29.05.2025	1 800,00	1 800,00	0,00
6.18.	Ремонт двери в машинное отделение по акту от 02.06.2025	2 800,00	2 800,00	0,00
6.19.	Покос травы по акту от 03.06.2025	3 200,00	3 200,00	0,00
6.20.	Хоз.товар, таз для сбора воды по акту от 04.06.2025	800,00	800,00	0,00
6.21.	Уборка сухих фекалий на парковке после затопы по акту от 05.06.2025	1 200,00	1 200,00	0,00
6.22.	Обследование кирпичной кладки высотниками по акту от 20.06.2025	21 200,00	21 200,00	0,00
6.23.	Покраска ливневой трубы на техэтаже по акту от 25.06.2025	800,00	800,00	0,00
6.24.	Установка светильников МОП корпуса А, 16-й эт. по акту от 07.07.2025	1 500,00	1 500,00	0,00
6.25.	Сварочные работы на инженерных сетях в рамке по акту от 18.08.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
6.26.	Покос травы по акту от 14.09.2025	3 200,00	3 200,00	0,00
6.27.	Замена светильников "Амстронг" и ремонт освещения в н/ж по акту от 20.09.2025	13 200,00	13 200,00	0,00
6.28.	Сварочные работы, Замена участка ГВС по акту от 25.10.2025	0,00		0,00
6.29.	Жесткий диск по акту от 14.11.2025	13 500,00	13 500,00	0,00
6.30.	Сварочные работы на инженерных сетях, в подвале по акту от 24.11.2025	5 000,00	5 000,00	0,00
6.31.	Дренажный насос (парковка) по акту от 30.11.2025	10 000,00	10 000,00	0,00
6.32.	Электромонтажные работы с материалом, кобра, вышка по акту от 01.12.2025	8 270,00	8 270,00	0,00
6.33.	Закраска граффити. Прочистка кан.выпуска. Услуги взломщика по акту от 05.12.2025	5 700,00	5 700,00	0,00
6.34.	Изготовление ключа в УУТЭ по акту от 12.12.2025	400,00	400,00	0,00
6.35.	Н/ж кор А демонтаж/монтаж верхней части витрожа с доводчиком по акту от 19.12.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
6.36.	Подготовка стен для потолка, малярные работы на 1х этажах , доставка и вывоз лесов по акту от 23.12.2025	12 800,00	12 800,00	0,00
6.37.	Оплата за ремонт лифта секция А Космонавтов 35/206 по договору №351-2020-КО от 01.09.2020, на сумму 76 934,00 рублей. НДС не облагается	76 934,00	76 934,00	0,00
6.38.	Анимация, подарки, консервам "Новый год" по акту от 31.12.2025	22 200,00	22 200,00	0,00
6.39.	Доплата за ремонт лифта секция А Космонавтов 35/206 по договору №351-2020-КО от 01.09.2020, на сумму 15 000,00 рублей. НДС не облагается	60 000,00	60 000,00	0,00
6.40.	Оплата за ремонт холлов первых этажей МКД по ПР-ту Космонавтов 35/206 по договору от 12.05.2025 на сумму 372 650,00 рублей. НДС не облагается 22.05.2025	259 824,20	745 300,00	-485 475,80
6.41.	Оплата за ремонт ворот счета №336 космонавтов 35/206 от 06.05.2025	0,00	6 500,00	-6 500,00

6.42.	Оплата за красные лампы (Космонавтов 35) по счету №2504-412586-88671 от 20.04.2025	0,00	2 060,00	-2 060,00
6.43.	Оплата за промывку теплообменников Космонавтов 35/206 23000 по счету от 02.04.2025 №79 оплата от 18.04.2025	0,00	23 000,00	-23 000,00
7.	Услуга консьержа	1 098 240,00	1 076 400,00	21 840,00
Итого		4 745 433,52	5 237 014,60	-491 581,09

8.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни ка	Оплачено собственни ка	Оплачено в РСО
8.1.	Водоотведение ОДН	47 301,66	0,00	47 301,66
8.2.	Тепловая энергия СОИ(ОДН)	98 716,86	96 678,57	98 716,86
8.3.	Теплоноситель ОДН	33 763,44	33 096,34	33 763,44
8.4.	ХВС ОДН	33 763,44	33 096,65	33 763,44
8.5.	ЭЭ ОДН	266 781,18	260 678,44	266 781,18
Итого коммунальных услуг:		480 326,58	423 550,00	480 326,58

9.	Дополнительные услуги	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено УК
9.1.	Домофон	30 325,00	30 158,67	30 325,00
Итого коммунальных услуг:		30 325,00	30 158,67	30 325,00

		СРЖ (руб.)	Целевые взносы (руб.)	КУ (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	594 583,37	161 815,11	97 687,69
2.	Начислено	4 745 433,52	30 325,00	480 326,58
3.	Оплачено	4 770 342,32	30 158,67	423 550,00
4.	Задолженность на конец отчетного года	569 674,57	161 981,44	154 464,27
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Прямые договора			
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	5 237 014,60	30 325,00	480 326,58
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	340 886,25	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-491 581,09	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-150 694,84	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 886 120,28 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



Д. 20 26 г. тел. 5-100-100


(подпись)

Маев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель  (Иванова И.А.)