

**Ежегодный отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.**

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.10.2025 г. по 31.12.2025 г.

- Адрес многоквартирного дома: **ул. Курская, № 17**
- Год постройки: **1978**
- Этажность: **9**
- Количество квартир: **144**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **10 301,00 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **7 647,00 кв.м.**
- Нежилые помещения отсутствуют;
- Степень износа по данным государственного технического учета: **25 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1 577,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0051203:8**
- Количество заявок: **205**; из них на устранение аварийных ситуаций: **9**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **6**
- 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;
- 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;
- 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;
- выполнялся регулярный ремонт электронных коммуникаций, в т.ч. Замена лампочек, разеток, переключателей;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- подробный перечень оказанных услуг, выполненных работ размещен в Разделе №5.

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	Реквизиты договора
1.	Обслуживание лифтового	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «Служба заказчика по строительству и благоустройству Родионово-Несветайского района»	№5 от 01.01.2021
3.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «СЭС Ростов»	№ 01-10.22 от 15.10.22

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 электричес	ЦЭ6803ВЩ Р32 М7 № 009131057001312	электрическая энергия	104661	Поверка в 2036
2.	Счетчик электрической энергии	НАРТИС-И300-W131-A5SR1-230-5-10A-TN-RS485-P1-EHLMQ1V3Z/1 № 023240095904	электрическая энергия	4125,3/80	Поверка в 2041
3.	Счетчик тепловой	ВКТ 7 № 00047832	Тепловая энергия	7815	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	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5710 от 01.06.2018
2.	ХВС и водоотведение	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. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.10.2025 по 31.12.2025.

№	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.	184 291,20	202 720,32	-18 429,12
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	110 574,72	110 574,72	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	18 429,12	22 255,34	-3 826,22
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	92 145,60	92 145,60	0,00
5.	Содержание общего имущества дома:	1 193 285,52	1 236 035,12	-42 749,60
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	36 858,24	28 500,00	8 358,24
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	516 015,36	568 596,55	-52 581,19
5.2.1.	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник);	92 145,60	89 700,00	2 445,60
5.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	423 869,76	478 896,55	-55 026,79
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.	230 364,00	230 364,00	0,00
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	123 475,10	122 323,59	1 151,51
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	23 036,40	23 036,40	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.	69 109,20	69 109,20	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	55 287,36	55 287,36	0,00
5.8.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съём показаний, подача данных	33 172,42	33 172,42	0,00
5.9.	Обслуживание и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	13 821,84	13 500,00	321,84
5.10.	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	92 145,60	92 145,60	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.	185 212,66	207 320,00	-22 107,34
6.1.	Акт от 17.04.2025г. Установка ограничительных столбиков на территории МКД.	10 000,00	10 000,00	0,00
6.2.	Акт от 05.05.2025г. Открытие подвальных продухов в подвальном помещении.	3 500,00	3 500,00	0,00
6.3.	Акт от 20.05.2025г. Изготовление и установка ливневых стоков.	50 000,00	50 000,00	0,00
6.4.	Акт от 20.05.2025г. Установка 2 секции забора , бетонирование , сварочные работы.	7 500,00	7 500,00	0,00
6.5.	Акт от 30.06.2025г. Уборка подвального помещения.	5 000,00	5 000,00	0,00
6.6.	Акт от 01.07.2025г. Вынос и вывоз мусора после уборки подвального помещения.	7 500,00	7 500,00	0,00
6.7.	Акт от 05.07.2025г. Демонтаж стены для продуха кв. № 3	5 000,00	5 000,00	0,00
6.8.	Акт от 06.07.2025г. Изготовление и монтаж решетки для продуха кв. № 3 сварочные работы	5 000,00	5 000,00	0,00
6.9.	Акт от 06.07.2025г. Освещение на территории МКД по смете	91 712,66	109 320,00	-17 607,34
6.10.	Оплата за диагностику УУТЭ Курская 17, Мечникова 776, Юфимцева 12/1 по сч. № 2006gsgwy0 от 15.09.2025г.	0,00	4 500,00	-4 500,00
Итого		1 783 938,82	1 871 051,10	-87 112,28

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни кам	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение ОДН	45 403,20	42 252,14	45 403,20
7.2.	Тепловая энергия ОДН	94 755,30	88 257,48	94 755,30
7.3.	Теплоноситель ОДН	32 287,86	30 091,73	32 287,86

7.4.	ХВС ОДН	32 408,16	30 204,02	32 408,16
7.5.	ЭЭ ОДН	365 721,30	340 020,49	365 721,30
Итого коммунальных услуг:		570 575,82	530 825,86	570 575,82

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	303 153,54	53 615,43	89 068,34
2.	Начислено	1 783 938,82	0,00	570 575,82
3.	Оплачено	1 679 243,84	15 463,98	530 825,86
4.	Задолженность на конец отчетного года	407 848,52	38 151,45	128 818,30
Денежные средства полученные за использование общего имущества				
5.	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год	1 425,00		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	10 800,00		
		Оплачено	Начислено	
	ООО "Русмедиа"	10 800,00	10 800,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	1 080,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	1 080,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	11 145,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 871 051,10	0,00	570 575,82
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-132 401,63	0,00	-25 101,35
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-87 112,28	0,00	-39 749,96
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-219 513,91	0,00	-64 851,31

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет - 574818,266 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. 1.00

Исполнитель

(подпись)

Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

(Иванов И.И.)