

**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. Пушкинская, 4а
- Год постройки: **2003**
- Этажность: **8**
- Количество квартир: **21**
- Количество нежилых помещений: **17**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **4 602,50 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **2 759,50 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **926,00 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **10 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1 041,00 кв.м.**; кад. номер: **61:44:0050518:13**
- Количество заявок: **80**; из них на устранение аварийных ситуаций: **3**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **5**
- 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;
- выполнялось 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, видеонаблюдения
- подробная информация по выполненным работам и оказанным услугам размещена 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 организации	Реквизиты договора
1.	Обслуживание лифтового оборудования	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 электрической энергии	СЕ 307 № 011788168835985	электрическая энергия	9342/20	Поверка в 2033
2.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 №011788168836007	электрическая энергия	9875/40	Поверка в 2033
3.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168833199	электрическая энергия	866/20	Поверка в 2033
4.	Счетчик электрической энергии	СЕ 307 № 011788168833191	электрическая энергия	981/40	Поверка в 2033
5.	Счетчик тепловой энергии	ТРСВ-032 № 800577	Тепловая энергия	1836	Проверка отдельных элементов

**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 «ГНС 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 01.01.2025 по 31.12.2025.**

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактическ ие 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, Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций.	146 830,32	146 830,32	0,00
2	Расходы на оплату комиссий банка при оплате услуг	11 056,50	24 210,23	-13 153,73
3	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	53 071,20	53 071,20	0,00
4	<b>Содержание общего имущества дома:</b>	<b>650 122,20</b>	<b>733 862,57</b>	<b>-83 740,37</b>
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	6 633,90	6 633,90	0,00
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории:	433 414,80	475 155,17	-41 740,37
4.2.1	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);	0,00	0,00	0,00
4.2.2	Фонд заработной платы сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка и др.), налоги, страховые взносы.	400 245,30	475 155,17	-74 909,87
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;	101 719,80	101 719,80	0,00
4.4	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов, МОП, парковки)	0,00	0,00	0,00
4.5	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	15 479,10	15 479,10	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 и т.д.	24 324,30	24 324,30	0,00
4.7	Обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций	23 882,04	23 882,04	0,00
4.8	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	28 746,90	28 746,90	0,00
4.9	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных	15 921,36	15 921,36	0,00
4.10.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации	0,00	0,00	0,00
4.11.	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	0,00	42 000,00	-42 000,00
<b>5.</b>	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома</b>	<b>281 719,62</b>	<b>377 811,55</b>	<b>-96 091,93</b>
5.1.	Акт от 10.04.25г. Прочистка канализации	5 000,00	5 000,00	0,00
5.2.	Акт от 21.04.25г. Очистка спойт системы в консьержной	3 000,00	3 000,00	0,00
5.3.	Акт от 21.04.25г. Покраса лавочек 2 шт.	5 500,00	5 500,00	0,00
5.4.	Акт от 16.05.25г. Ремонт ввода теплоносителя в РУ	11 136,00	11 136,00	0,00
5.5.	Акт от 02.06.25г. Зачитска , грунтовка и шпаклевка тех.этажа	17 000,00	17 000,00	0,00
5.6.	Акт от 03.06.25г. Покраска стен и потолка на тех.этаже	30 000,00	30 000,00	0,00
5.7.	Акт от 10.06.25г. Демонтаж стены в РУ на парковку	6 500,00	6 500,00	0,00
5.8.	Акт от 16.06.25г. Обрезка кустов	4 000,00	4 000,00	0,00
5.9.	Акт 26.06.25г. Обработка парковки и парковочных мест. Мытье парковки и парковочных мест	22 000,00	22 000,00	0,00
5.10.	Акт от 02.07.25г. Демонтаж тротуарной плитки	8 000,00	8 000,00	0,00
5.11.	Акт от 30.06.25г. Прочистка канализации	5 000,00	5 000,00	0,00
5.12.	Акт от 04.07.25г. Уборка в РУ ,откачивание канализационных стоков	7 000,00	7 000,00	0,00
5.13.	Акт от 20.08.25г. Ремонт в РУ	46 945,00	46 945,00	0,00
5.14.	Акт от 26.08.25г. Ремонт в РУ	2 240,00	2 240,00	0,00
5.15.	Акт от 17.10.25г. Замена гофры на унитазе в консьержной	2 415,00	2 415,00	0,00
5.16.	Акт от 23.10.25г. Ремонт в консьержной	43 197,55	43 197,55	0,00
5.17.	Акт от 28.10.25г. Замена аврийного участка лежака	4 398,00	4 398,00	0,00
5.18.	Акт от 04.12.25г. Ремонт автоматики	6 500,00	6 500,00	0,00
5.19.	Счёт на оплату №20634272 от 7 августа 2025 сплит Пушкинская 4а	51 850,00	51 850,00	0,00
5.20.	Оплата по счету № 24370339 от 04 декабря 2025 г. Ремонт автоматики Пушкинская 4а	6 380,00	6 380,00	0,00
5.21.	Оплата по счету №22481589 от 6 октября 2025 г. Обслуживание уутэ Пушкинская 4а	2 660,00	2 660,00	0,00
5.22.	Оплата по счету № 25254139 от 29декабря 2025 г. Ремонт насосов Венеры 23, Пушкинская 4а, МГ51	6 890,00	6 890,00	0,00
5.23.	Расчет за ремонт ворот пушкинская 4а по счёту № 477 от 30.12.2025	2 500,00	2 500,00	0,00

5.24.	Аванс за ремонт входной группы МКД по ул. Пушкинской 4а по счету от 27.11.2025 №010	41 650,00	41 650,00	0,00
5.25.	Оплата по счету №298 от 14.11.2025 пушкинская 4а регулировка доводчика	1 500,00	1 500,00	0,00
5.26.	Оплата за оказание электромонтажных услуг по акту от 21.08.2025 Пушкинская 4а *	4 050,00	4 050,00	0,00
5.27.	Оплата за замену пружины Пушкинская 4а по счету №409 от 08.07.2025	21 000,00	21 000,00	0,00
5.28.	Оплата за ремонт домофона Пушкинская 4а по счету №50 от 26.05.2025	4 500,00	4 500,00	0,00
5.29.	Оплата счета №347 06.05.2025 за ремонт ворот Пушкинская 4а	5 000,00	5 000,00	0,00
6.	<b>Обеспечение контроля доступа собственников и посетителей МКД, ограничение доступа посторонних лиц, обеспечение соблюдения правопорядка, информирования собственников и поддержания чистоты.</b>	<b>641 277,00</b>	<b>768 117,93</b>	<b>-126 840,93</b>
<b>Итого</b>		<b>1 784 076,84</b>	<b>2 103 903,80</b>	<b>-319 826,96</b>

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение ОДН	18 262,56	16 574,81	18 262,56
7.2.	Тепловая энергия ОДН	36 091,62	32 646,32	36 091,62
7.3.	Теплоноситель ОДН	12 986,70	11 753,57	12 986,70
7.4.	ХВС ОДН	13 034,70	11 801,95	13 034,70
7.5.	Электроэнергия ОДН	147 101,52	132 809,67	147 101,52
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>227 477,10</b>	<b>205 586,32</b>	<b>227 477,10</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	379 433,20	0,00	106 162,95
2.	Начислено	1 784 076,84	0,00	227 477,10
3.	Оплачено	1 703 614,31	0,00	205 586,32
4.	Задолженность на конец отчетного года	459 895,73	0,00	128 053,73
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год		<b>62 742,60</b>	
	<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год		<b>0,00</b>	
			Оплачено	Начислено
	АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ"		0,00	0,00
	Ростелеком		0,00	0,00
	МТС		0,00	0,00
	ТТК		0,00	0,00
<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		<b>62 742,60</b>		

	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	0,00		
	2. Компенсация расходов на з/п консьержей за 2025 год	62 742,60		
	<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	0,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	2 103 903,80	0,00	227 477,10
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-716 071,24	0,00	-85 907,78
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-319 826,96	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-1 035 898,20	0,00	-85 907,78

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет - 710 595,82 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)

М.П.

Дата 30.03.2026 г.

тел. 5-100-100



(подпись)

Мацев А.А.  
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель

()