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, ул. Драгунская,6;
- год постройки _____2013_____;
- этажность _____16_____;
- количество квартир _____161_____;
- количество нежилых помещений _____ 0 _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования____15218,8____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____11536,6_____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета ___нет данных___ %;
- количество заявок ___242___ из них на устранение аварийных ситуаций __17__;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) __7__;
- 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;
- осуществлялся ежедневный контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (6 лифтов), 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;
- выполнялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования, а также обработка прилегающей территории от клещей;
- 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
- подробный перечень оказанных услуг, выполненных работ размещен в Разделе №6.

2. 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	ХВС и ГВС на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
2	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
3	Водоотведение на СОИ	ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»	№4-2019/63 СОИ от 01.06.2019
4	Тепловая энергия на СОИ	АО «Краснодартеплосеть»	№411/19 от 20.09.2019
5	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Безопасный Дом»	№ БД-РОС-03-2019 от 01.10.2019
6	Обслуживание вент каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017

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	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079002048	Электрическая энергия	20400/30	Поверка в 2030 году
2.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079002222	Электрическая энергия	19980/30	Поверка в 2030 году
3.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079002050	Электрическая энергия	6050/30	Поверка в 2030 году
4.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079003150	Электрическая энергия	4120,4/30	Поверка в 2030 году
5.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011076084001186	Электрическая энергия	89381	Поверка в 2030 году
6.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011076084002165	Электрическая энергия	102552	Поверка в 2030 году
7.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079003171	Электрическая энергия	28950/30	Поверка в 2030 году
8.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 124553490	Электрическая энергия	11300/20	Поверка в 2030 году
9.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079002068	Электрическая энергия	6525/20	Поверка в 2030 году
10.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079002084	Электрическая энергия	3004,3/20	Поверка в 2030 году
11.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079002221	Электрическая энергия	19501/20	Поверка в 2030 году

12.	Счетчик электрической энгергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079003157	Электрическая энергия	29950/30	Поверка в 2030 году
13.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011076084000861	Электрическая энергия	100479	Поверка в 2030 году
14.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079003166	Электрическая энергия	1,3/20	Поверка в 2030 году
15.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р3 № 011070079003118	Электрическая энергия	4100/20	Поверка в 2030 году
16.	Водомер	Норма СТВ-50 № 12581102	Холодная вода и теплоноситель	119852	Не поверен
17.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ-7 № 00176501	Тепловая энергия	9366	Поверка ежеголно

4. 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.)	26/13
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	9
3	Выдано карточек на продажу	7
4	Выдано справок на продажу	7
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	11
6	Отработана ф-Б(шт.)	19
7	Заведено ф-А(шт.)	6
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	31/19

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

№	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.**	**484 537,10**	**484 537,10**	**0,00**

2.	**Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг**	**37 378,58**	**37 378,58**	**0,00**
3.	**Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами**	**166 127,01**	**166 127,01**	**0,00**
4.	**Содержание общего имущества дома, в том числе:**	**1 958 914,27**	**2 049 305,05**	**-90 390,78**
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	34 609,79	34 609,79	0,00
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	892 932,65	975 045,69	-82 113,04
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка, удаление с фасадов рекламных объявлений, граффити , в том числе з/п дворник с учетом оплаты налогов, страховых взносов.)	249 190,51	299 000,00	-49 809,49
4.2.2.	Контроль за уборкой прилегающей территории, обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций МКД, в том числе з/п мастера участка, сантехника, электрика, паспортиста с учетом оплаты налогов и страховых взносов	643 742,14	676 045,69	-32 303,54
4.3.	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	415 317,51	415 317,51	0,00
4.4.	Уборка и содержание МОП (в т.ч. заработная плата уборщики подъездов и мест общего пользования)	290 722,26	299 000,00	-8 277,74
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	69 219,59	69 219,59	0,00
4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в том числе: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.	89 985,46	89 985,46	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	89 985,46	89 985,46	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данныхс их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	76 141,54	76 141,54	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт систем охранно-пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения.	0,00	0,00	0,00
5.	**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-**	**138 439,17**	**267 504,00**	**-129 064,83**

	предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД и элементов благоустройства территории			
5.1.	Прочистка двух канализационных выпусков в 3 подъезде по акту от 15.01.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
5.2.	Сварочные работы в РУ по акту от 03.02.2025	5 500,00	5 500,00	0,00
5.3.	Ремонт ГВС в подвале. Замена кранов. Аки от 25.02.25г по акту от 25.02.2025	4 064,00	4 064,00	0,00
5.4.	Ремонт з-х ходового клапана отопления. Акт от 15.04.2025г по акту от 15.04.2025	14 500,00	14 500,00	0,00
5.5.	Сварочные работы на тех этаже. по акту от 14.05.2025	5 500,00	5 500,00	0,00
5.6.	Замена лампочек по актам от 27.06.2025, 10.07.2025, 16.07.2025, 19.07.2025, 23.07.2025, 30.08.2025, 09.12.2025, 09.12.2025	3 750,00	3 750,00	0,00
5.7.	Замена вводных кранов - 2 шт. Нарезка резьбы на вводных кранах - 2 шт. Акт от 4.07.25г	7 500,00	7 500,00	0,00
5.8.	Прочистка двух канализационных выпусков в 3 подъезде по акту от 26.08.2025	5 500,00	5 500,00	0,00
5.9.	Откачка воды в подвале 3 подъезда после прорыва канализации - 4000. Насос для откачки -10000. Рукава пожарные - 2720 - 2 шт. Ствол РС-50А - 2 шт - 540р по акту от 28.08.2025	17 260,00	17 260,00	0,00
5.10.	Прочистка двух канализационных выпусков в 3 подъезде. по акту от 05.09.2025	5 500,00	5 500,00	0,00
5.11.	Откачка воды в подвале 3 подъезда после прорыва канализации по акту от 05.09.2025	2 500,00	2 500,00	0,00
5.12.	Замена двух вводных кранов. по акту от 07.09.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
5.13.	Прочистка канализационного выпуска в 3 подъезде по акту от 24.09.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
5.14.	Проведение дополнительного освещения в подвале 1 и 2 подъездов Акт 19/25 от 7.08.2025г	53 865,17	101 485,00	-47 619,83
5.15.	Доставка расходных материалов ООО"ССМП Гидромонтаж" М 0004941 и М 0005333 по акту от 16.10.2025	0,00	15 896,00	-15 896,00
5.16.	Доставка расходных материалов ООО"ССМП Гидромонтаж" М 0005484 по акту от 23.10.2025	0,00	9 060,00	-9 060,00
5.17.	Сварочные работы в кв 126 - замена участка трубы. по акту от 14.11.2025	0,00	5 500,00	-5 500,00
5.18.	Гирлянда С Новым Годом - 3 шт.по акту от 17.11.2025	0,00	426,00	-426,00
5.19.	Стяжки пластиковые по акту от 17.11.2025	0,00	77,00	-77,00
5.20.	Доставка рвсходных маткриалов ООО"ССМП Гидромонтаж" М 0009311 по акту от 21.11.2025	0,00	5 930,00	-5 930,00
5.21.	Сварочные работы в рамке ГВС по акту от 25.11.2025	0,00	5 500,00	-5 500,00
5.22.	Доставка расходных материалов ООО"ССМП Гидромонтаж" М 0009438 по акту от 26.11.2025	0,00	2 862,00	-2 862,00
5.23.	Доставка расходных материалов ООО Ле Монлид №094/2025-0052127 по акту от 23.12.2025	0,00	1 694,00	-1 694,00
5.24.	Оплата за настройку автоматики Драгунская 6 по чеку № 200еу7у639 от 21.10.2024г.	0,00	3 500,00	-3 500,00
5.25.	Оплата за бурение приямка (Драгунская 6) по счету от 03.03.2025 №33 на сумму 27 000,00 рублей. НДС не облагается	0,00	27 000,00	-27 000,00
5.26.	Оплата за поверку средств измерений Драгунская, измайловский по счету №629 на сумму 4 000,00 рублей. НДС не облагается	0,00	4 000,00	-4 000,00
Итого		**2 785 396,12**	**3 004 851,73**	**-219 455,61**

9.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в РСО
9.1.	Водоотведение ОДН	40 068,11	37 081,08	**40 068,11**
9.2.	ХВС ОДН	74 264,20	70 079,89	**74 264,20**
9.3.	Электроэнергия ОДН	412 057,08	387 635,89	**412 057,08**
9.4.	Тепловая энергия ОДН	123 016,62	117 086,43	**123 016,62**
Итого коммунальных услуг:		**649 406,01**	**611 883,29**	**649 406,01**

		Содержание ОИ (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Ком.услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	1 518 931,92	0,00	332 416,23
2.	Начислено	2 785 396,12	0,00	649 406,01
3.	Оплачено	2 645 353,72	0,00	611 883,29
4.	Задолженность на конец отчетного года	1 658 974,32	0,00	369 938,95
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год	**31 100,00**		
	Всего получено средств за 2025 год	**36 000,00**		
	ЭР-Телеком	0,00		
	Ростелеком	0,00		
	Вымпелком	0,00		
	Русмедиа	36 000,00		
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	**3 600,00**		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	**3 600,00**		
		0,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	**63 500,00**		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	3 004 851,73	0,00	649 406,01
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-2 476 063,18	0,00	-36 941,40
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-219 455,61	0,00	-37 522,72
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-2 695 518,79	0,00	-74 464,12

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 2 028 913,27 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» _____ **Мацев А.А.**

(наименование управляющей организации) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата 30.01 20 26 г. Исполнитель _____ (Кузьмина Ю.А.)

тел: (863) 3-100-100