

**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. Дранко, 112
- Год постройки: 1974 г.
- Этажность: 14
- Количество квартир: 69
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 3 784,90 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 3 230,82 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 47,34 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 1 015,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0082021:63
- Количество заявок: 121; из них на устранение аварийных ситуаций: 6
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 2
- 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 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;
- перечень выполненных работ, оказанных услуг 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 организации	Реквизиты договора
1.	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Любимый город»	№ 10/2019-ЛГ от 15.05.2019
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	Меркурий 230 ART-03 PRSIDN № 07005987	электрическая энергия	33511/60	Поверка в 2031
2.	Счетчик электрической энергии	НАРТИС-ИЗ00-W133-A1R1-230-5-100A-TN-RS485-P1-ЕНKLM0Q1V3-D 0 № 023240080728	электрическая энергия	7321	Поверка в 2038
3.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00059736	Тепловая энергия	2955	Поверка ежегодно

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. 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.	251 752,80	251 752,80	0,00
2.	Содержание общедомового имущества дома:	580 774,34	668 227,69	-87 453,35
2.1.	Дезинфекция, дератизация подвала, ИТП, мест общего пользования	5 809,68	5 809,68	0,00
2.2.	Содержание прилегающей придом.территории:	85 208,64	64 446,00	20 762,64
2.2.1.	уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, (в т.ч. з/пл. дворника);	77 462,40	74 750,00	2 712,40
2.2.2.	благоустройство прилегающей территории	7 746,24	-10 304,00	18 050,24
2.3.	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	89 081,76	89 081,76	0,00
2.4.	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	112 320,48	149 500,00	-37 179,52
2.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	15 492,48	15 492,48	0,00
2.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка;опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	7 358,93	7 358,93	0,00
2.7.	Обслужив. и планово-предупредит. ремонт инжен. коммуникаций	38 731,20	38 731,20	0,00
2.8.	Заработная плата сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка) в том числе налоги и взносы	213 215,26	284 251,72	-71 036,47
2.9.	Обслуживание УУТЭ, УУХВС, съем показаний, подача данных	5 809,68	5 809,68	0,00
2.10.	Обслуживание вентканалов	7 746,24	7 746,24	0,00

3.	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.	120 454,03	192 415,00	-71 960,97
3.1.	Прочистка канализации Дранко 112 по чеку № 20bzys1nff от 03.04.2025г., без НДС	8 250,00	8 250,00	0,00
3.2.	Оплата за промывку теплообменника по счету от 18.03.2025 №54	24 000,00	24 000,00	0,00
3.3.	Оплата за обрезку деревьев и услуги автогидроподъемника (Дранко 112) по акту от 03.04.2025 №43	117 165,00	117 165,00	0,00
3.4.	Замена аварийной задвижки на подаче гвс по акту от 05.03.2025	3 000,00	3 000,00	0,00
3.5.	Замена светильников на 1 этаже, замена лампочек(количество 2 шт.) по акту от 28.05.2025	2 000,00	2 000,00	0,00
3.6.	Корчевания пня по акту от 12.08.2025	15 000,00	15 000,00	0,00
3.7.	Дубликат технического паспорта по акту от 10.09.2025	15 000,00	15 000,00	0,00
3.8.	Ремонт аварийного участка РУ МКД по акту от 06.11.2025	3 000,00	3 000,00	0,00
3.9.	Ремонт аварийного участка стояка полотенцесушителя по акту от 27.11.2025	5 000,00	5 000,00	0,00
Итого		952 981,18	1 112 395,49	-159 414,32

5.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено в ресурсную организац ию
5.1.	Водоотведение на СОИ	25 074,06	24 609,78	25 074,06
5.2.	Тепловая энергия на СОИ	52 329,18	51 338,95	52 329,18
5.3.	Теплоноситель на СОИ	17 897,58	17 551,92	17 897,58
5.4.	ХВС на СОИ	17 897,58	17 551,92	17 897,58
5.5.	ЭЭ на СОИ	91 554,24	89 561,06	91 554,24
Итого коммунальных услуг:		204 752,64	200 613,63	204 752,64

5.	Дополнительные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено подрядчик у
5.1.	Домофон	16 560,00	12 127,01	16 560,00
5.2.	Асфальтирование отмостки	487 799,64	392 357,29	487 799,64
Итого дополнительных услуг:		504 359,64	404 484,30	504 359,64

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунал ьные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	102 321,33	0,00	22 629,96
2.	Начислено	952 981,18	504 359,64	204 752,64
3.	Оплачено	928 991,59	404 484,30	200 613,63
4.	Задолженность на конец отчетного года	126 310,92	99 875,34	26 768,97
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год	17 482,05		
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	30 428,00		
		Оплачено	Начислено	
	ПАО "МТС"	0,00	0,00	
	ИП Молчанов П.А.	30 428,00	30 428,00	
	ПАО "ВЫМПЕЛКОМ"	0,00	0,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	3 042,80		
	4. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	3 042,80		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	44 867,25		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 112 395,49	0,00	204 752,64
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-238 836,18	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-159 414,32	0,00	-4 139,01
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-398 250,50	0,00	-4 139,01

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 252 955,27 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

Руководитель управляющей организации



ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

М.П.

Дата 30.01.2026 г.

тел: 3-100-100

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнитель

(Исполнитель)