

**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. Лермонтовская, 11**
- Год постройки: **1988**
- Этажность: **9**
- Количество квартир: **131**
- Количество нежилых помещений: **2**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **9 943,70 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **6 986,48 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **1 115,30 кв.м.**
- Общая площадь помещений общего пользования: **1 858,80 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **22 %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **3 751 кв.м.;** кад. номер: **61:44:0051045:4**
- Количество заявок: **194**, из них на устранение аварийных ситуаций: **13**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **8**
- 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;
- выполнялся регулярный ремонт систем инженерных коммуникаций
- выполнен выборочный ремонт кровли МКД
- выполнялась регулярная гидропневматическая прочистка канализационных выпусков
- подробный перечень работ указан 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 «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	НАРТИС-ИЗ300-W131 № 23240094186	электрическая энергия	7167,58/20	Поверка в 2031 г.
2.	Счетчик электрической энергии	НАРТИС-ИЗ300-W131 № 023240168850	электрическая энергия	4773,48/1	Поверка в 2031 г.
3.	Счетчик электрической энергии	НАРТИС-ИЗ300-W131 № 023240093905	электрическая энергия	6865,53/20	Поверка в 2031 г.
4.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 00081940	Тепловая энергия	953	поверка в 2026 г.

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.)	6/1
2	Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д.	3
3	Выдано карточек на продажу	6

4	Выдано справок на продажу	4
5	Выдано ф-А на обмен паспорта	3
6	Отработана ф-Б(шт.)	9
7	Заведено ф-А(шт.)	11
8	Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии	13/4

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.	359 772,31	359 772,31	0,00
2.	Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций	97 235,76	97 235,76	0,00
3.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	24 308,94	31 304,83	-6 995,89
4.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	106 959,34	106 959,34	0,00
5.	Содержание общего имущества дома:	1 158 077,90	1 159 947,99	-1 870,09
5.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	14 585,36	14 585,36	0,00
5.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	525 073,10	528 158,62	-3 085,52
5.2.1	Уборка и содержание прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник);	116 682,91	119 600,00	-2 917,09
5.2.2	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	408 390,19	408 558,62	-168,43

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.	243 089,40	243 089,40	0,00
5.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	150 715,43	149 500,00	1 215,43
5.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	24 308,94	24 308,94	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.	53 479,67	53 479,67	0,00
5.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	63 203,24	63 203,24	0,00
5.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	35 004,87	35 004,87	0,00
5.9.	Техническое обслуживание и диагностика внутриквартирного и внутридомового газового оборудования	48 617,88	48 617,88	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.	210 029,24	203 689,00	6 340,24
6.1.	Материалы использованные для текущих ремонтов систем инженерных коммуникаций, в том числе электроснабжения	17 850,00	17 850,00	0,00
6.2.	ремонт лифтового оборудования оплата от 07.02.2025	39 500,00	39 500,00	0,00
6.3.	Замена аварийного участка стояка отопления в подвале по акту от 11.02.2025	6 500,00	6 500,00	0,00
6.4.	Замена аварийного участка стояка канализации в подвале по акту от 11.02.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
6.5.	Замена аварийного участка лежака ГВС в подвале мировых судей по акту от 09.01.2025	10 700,00	10 700,00	0,00
6.6.	Ремонт в рамке управления МКД - сварочные работы по акту от 23.07.2025	6 100,00	6 100,00	0,00
6.7.	Прочистка канализации Лермонтовская 11 по чеку № 20c5imeeze от 13.05.2025	6 000,00	6 000,00	0,00
6.8.	Прочистка канализации Лермонтовская 11 по чеку № 20c3zoh57d от 12.05.2025г., без НДС	5 300,00	5 300,00	0,00
6.9.	Прочистка канализации Лермонтовская 11 по чеку № 20c7n9rph6 от 20.05.2025г., без НДС	3 710,00	3 710,00	0,00
6.10.	Прочистка канализации Лермонтовская 11 по чеку № 20c9ejvqq8 от 23.05.2025г., без НДС	4 815,00	4 815,00	0,00

6.11.	Оплата за аварийную замену стояка Лермонтовская 11 по чеку № 205yprl3zs от 04.06.2025г., без НДС	7 250,00	7 250,00	0,00
6.12.	Акт от 14.01.25г. Замена ламп	200,00	200,00	0,00
6.13.	Акт от 24.01.25г. Замена аварийного участка канализации	7 649,00	7 649,00	0,00
6.14.	Акт от 27.01.25г. Замена ламп	300,00	300,00	0,00
6.15.	Акт от 27.01.25г. Замена ламп	200,00	200,00	0,00
6.16.	Акт от 10.02.25г. Замена ламп	200,00	200,00	0,00
6.17.	Акт от 11.02.25г. Замена ламп	200,00	200,00	0,00
6.18.	Акт от 23.05.25г. Замена аварийного участка ливневой канализации	8 700,00	8 700,00	0,00
6.19.	Акт от 03.06.25г. Замена отсекающих кранов в РУ	13 915,00	13 915,00	0,00
6.20.	Акт от 09.06.25г. Вынос и вывоз бетонных блоков	6 500,00	6 500,00	0,00
6.21.	Акт от 19.06.25г. Распил и вывоз веток на территории МКД	7 500,00	7 500,00	0,00
6.22.	Акт от 02.07.25г Кладка кирпича в подъезде № 1	5 000,00	5 000,00	0,00
6.23.	Акт от 04.07.25г Кладка кирпича в подъезде № 1	5 000,00	5 000,00	0,00
6.24.	Акт от 10.07.25г. Кладка кирпича в подъезде № 4	4 000,00	4 000,00	0,00
6.25.	Акт от 16.07.25г. Штукатурка кирпича в подъезде №1	5 000,00	5 000,00	0,00
6.26.	Акт от 18.07.25г. Покраска стены в подъезде № 1	3 500,00	3 500,00	0,00
6.27.	Акт от 25.07.25г. Ремонт горки на детской площадке	15 000,00	15 000,00	0,00
6.28.	Акт от 05.09.25г. Вывоз мусора на территории МКД	4 000,00	4 000,00	0,00
6.29.	Акт от 22.07.2025г. Замена аврийного участка лежака ХВС (сварочные работы)	5 600,00	5 600,00	0,00
Итого		1 956 383,49	1 958 909,22	-2 525,73

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственник ам	Оплачено собственни ками	Оплачено в ресурсную организаци ю
7.1.	Отведение сточных вод на СОИ (ОДН)	25 484,79	20 272,61	25 484,79
7.2.	Тепловая энергия на СОИ (ОДН)	50 405,07	39 229,77	50 405,07
7.3.	Теплоноситель на СОИ (ОДН)	18 579,39	14 482,48	18 579,39
7.4.	Холодная вода на СОИ (ОДН)	18 190,17	14 420,60	18 190,17
7.5.	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	298 164,57	236 082,55	298 164,57
Итого коммунальных услуг:		410 823,99	324 488,01	410 823,99

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	560 652,80	0,00	110 371,46

2.	Начислено	1 956 383,49	1 023 892,55	410 823,99
3.	Оплачено	1 990 841,94	815 152,72	324 488,01
4.	Задолженность на конец отчетного года	526 194,35	208 739,83	196 707,44
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	0,00		
		Оплачено	Начислено	
	ПАО РОСТЕЛЕКОМ	0,00	0,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	0,00		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	0,00		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	0,00		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 958 909,22	1 023 892,55	410 823,99
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на 31.12.2024	-143 558,71	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-2 525,73	0,00	-86 335,98
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-146 084,44	0,00	-86 335,98

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2023 составляет – 931 641,62 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»
(индивидуальное предприятие управляющей организации)



20 ____ г.

Исполнитель

(подпись)

Мацев А.А.
(фамилия, имя, отчество)

()