

**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. Орбитальная, 27
- Год постройки: 2020
- Этажность: 18
- Количество квартир: 167
- Количество нежилых помещений: 6
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 11 791,90 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 7 906,70 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 969,50 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 0 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 4 577,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0011703:9
- Количество заявок: 338; из них на устранение аварийных ситуаций: 7
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 15
- 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;
- подробный перечень выполненных работ оказанных услуг отражен 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 «Мастер Лифт»	№01/06/2025 от 01.06.2025
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
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 230ART-03RN № 39143474	электрическая энергия	13205/50	Поверка в 2029
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 40995642	электрическая энергия	7866/40	Поверка в 2029
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 40995873	электрическая энергия	897/30	Поверка в 2029
4.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 41245089	электрическая энергия	13602/60	Поверка в 2029
5.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 41783628	электрическая энергия	6492/30	Поверка в 2029
6.	Счетчик тепловой энергии	ВКТ 7 № 0022235	Тепловая энергия	2380	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.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
---	------------------------	------------------------	---------------------------	---------------

1.	Плата за работы и услуги по управлению домом, проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций, 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.	284 406,26	284 406,26	0,00
2.	Расходы на оплату комиссии банка при оплате жилищно-коммунальных услуг	26 629,80	29 425,70	-2 795,90
3.	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	63 911,52	63 911,52	0,00
4.	Содержание общего имущества дома:	1 471 030,15	1 545 809,53	-74 779,38
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	5 325,96	5 325,96	0,00
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	708 352,68	775 689,66	-67 336,98
4.2.1.	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка (дворник);	244 994,16	291 827,59	-46 833,43
4.2.2.	Обслуживание инженерных систем в поддержание их в исправном состоянии (электрик, сантехник, мастер участка, и др.)	463 358,52	483 862,07	-20 503,55
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	244 994,16	244 994,16	0,00
4.4.	Уборка МОП (уборщики подъездов, МОП)	191 734,56	207 000,00	-15 265,44
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	26 629,80	26 629,80	0,00
4.6.	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.	58 585,56	58 585,56	0,00

4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	69 237,48	69 237,48	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных	38 346,91	38 346,91	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации специализированной организацией.	127 823,04	120 000,00	7 823,04
5.	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.	32 574,39	145 916,00	-113 341,61
5,15	по акту от 10.12.25 покраска ограждения мусорных баков	2 850,00	2 850,00	0,00
5,17	по акту от 12.12.25 установка рамы для баннера	1 000,00	1 000,00	0,00
5,19	по акту от 30.12.25 ручка прямая 60 см	2 000,00	2 000,00	0,00
5,21	по акту от 26.11.25 установка погружного насоса	10 000,00	10 000,00	0,00
5,22	по акту от 20.12.25 обвязка погружного насоса	4 500,00	4 500,00	0,00
5,23	по акту от 31.07.25 изготовление ограждения мусорных баков	10 000,00	10 000,00	0,00
5,24	по акту от 27.07.25 диагностика системы дренажа, программ. Двух контроллеров	2 224,39	12 000,00	-9 775,61
5,25	по акту от 26.03.25 замена счетчика воды и манометра	0,00	3 196,00	-3 196,00
5,26	по акту от 21.04.25 регулировка петель двери на 12 этаже	0,00	1 000,00	-1 000,00
5,27	по акту от 28.07.25 регулировка доводчика 3этаже	0,00	1 000,00	-1 000,00
5,28	по акту от 22.07.25 установка 5 шт плит амстронг 18эт, установка резинок в двери	0,00	2 950,00	-2 950,00
5,29	по акту от 07.07.25 прочистка общего стояка конденсата кондиционеров в кв 49	0,00	5 500,00	-5 500,00
5,30	по акту от 07.07.25 установка гофры от кондиционера в окно, разбор кондиционера в кв 49	0,00	1 900,00	-1 900,00
5,31	по акту от 25.07.25 покос сорной травы, демонтаж саморезов торчащих из детского деревянного домика	0,00	6 300,00	-6 300,00
5,32	по акту от 26.06.25 монтаж потолка амстронг	0,00	2 400,00	-2 400,00
5,33	по акту от 24.06.25 замена подвесных качелей	0,00	3 000,00	-3 000,00
5,35	по акту от 18.04.25 замена земли в полисадниках	0,00	8 000,00	-8 000,00
5,36	по акту от 15.04.25 выравнивание столбиков ограждения 21шт.	0,00	13 000,00	-13 000,00
5,37	по акту от 17.04.25 замена цилиндра	0,00	1 300,00	-1 300,00
5,46	по акту от 18.10.25 настройка оборудования	0,00	4 500,00	-4 500,00
5,47	по акту от 25.10.25 настройка оборудования	0,00	9 000,00	-9 000,00

5,48	по акту от 28.04.25 сварочные работы	0,00	6 000,00	-6 000,00
5,49	по акту от 20.10.25 установка нового дверного замка	0,00	1 650,00	-1 650,00
5,50	по акту от 16.10.25 садовые работы	0,00	1 600,00	-1 600,00
5,51	по акту от 28.03.25 закупка растений	0,00	7 754,00	-7 754,00
5,54	по акту от 16.10.25 закупка воздуходувки	0,00	2 623,00	-2 623,00
5,61	по акту от доставка стрелы для шлагбаума	0,00	3 093,00	-3 093,00
5,66	по акту от 23 августа регулировка двух дверей на 1 этаже	0,00	3 500,00	-3 500,00
5,74	по акту от 16.09.25 покос сорной травы	0,00	4 300,00	-4 300,00
5,75	по акту от 09.10.25 регулировка входных дверей 1 этаж	0,00	10 000,00	-10 000,00
6.	Фонд развития МКД, предназначенный для благоустройства МКД и прилегающей территории. Расходование данных средств допускается исключительно по решению собственников, Совета МКД.	242 471,40	241 810,00	661,40
6.1.	по акту от 25.05.25 подготовка плиты, гермитизация стыков	33 708,00	33 708,00	0,00
6.2.	по акту от 06.06.25 ремонт шлагбаума	3 000,00	3 000,00	0,00
6.3.	по акту от 27.12.25 проведение новогоднего праздника с привлечением аниматора и закупкой сладких подарков	18 000,00	18 000,00	0,00
6.4.	по акту от 19.06.25 ремонт светильников на 1 этаже, замена светильников, установка стабилизатора	14 940,00	14 940,00	0,00
6.5.	по акту от 27.08.25 ремонт шлагбаума	25 000,00	25 000,00	0,00
6.6.	Ремонт и настройка системы автоматике систем отопления и ГВС по актам от 02.12.25, 15.12.2025, 14.12.2025, 11.12.2025, 30.12.2025, 11.11.2025,	72 790,00	72 790,00	0,00
6.7.	по акту от 1.11.25 замена автовоздушников в кв 159, 160, 162, 163, 164, 165, 166	42 200,00	42 200,00	0,00
6.8.	по акту от 17.05.25 ремонт кровли балкона кв 167 и кв 166	32 172,00	32 172,00	0,00
6.9.				
Итого		2 503 201,20	2 693 456,68	-190 255,48

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено в ресурсную организаци ю
7.1.	Водоотведение ОДН	35 193,24	34 146,39	35 193,24
7.2.	Тепловая энергия	0,00	340 627,38	0,00
7.3.	Тепловая энергия ОДН	73 446,06	70 909,65	73 446,06
7.4.	Теплоноситель ОДН	25 119,90	24 326,63	25 119,90
7.5.	ХВС ОДН	25 118,64	24 325,67	25 118,64
7.6.	Электроэнергия ОДН	266 837,88	256 507,81	266 837,88
Итого коммунальных услуг:		425 715,72	750 843,53	425 715,72

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками

