

**Ежегодный отчет  
Управляющей организации о выполнении Договора. (корректировка)**

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.08.2025г. по 31.12.2025г.

- Адрес многоквартирного дома: **ул. Орбитальная, 21**
- Год постройки: **2016**
- Этажность: **18**
- Количество квартир: **160**
- Количество нежилых помещений: **4**
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: **11 608,40 кв.м.**
- Общая площадь жилых помещений: **7 670,90 кв.м.**
- Общая площадь нежилых помещений: **472,50 кв.м.**
- Степень износа по данным государственного технического учета: **нет данных %**
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **3 980,00 кв.м.;** кад. номер: **60:401:362:000:58**
- Количество заявок: **227**; из них на устранение аварийных ситуаций: **9**
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): **4**
- Количество жалоб: **0**

**1. Обращение руководителя управляющей организации**

Уважаемые собственники!

За 5 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;
- выполнено проведение обследования технического состояния МКД
- выполнена промывка теплообменников с заменой уплотнителей;
- выполнены работы силами альпинистов по восстановлению фасада МКД;
- приобретены и установлены ограничительные полусферы в количестве 12 штук;
- выполнено благоустройство прилегающей территории к МКД лестницы и тротуары.

**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 «Безопасный Дом»	№БД-РОС-03-2019 от 01.10.2019
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	ЦЭ6803В М7 Р32 0 № 102347975	электрическая энергия	23215 / 60	Поверка в 2029
2.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р32 0 № 102347967	электрическая энергия	44112 / 15	Поверка в 2029
3.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р32 0 № 102347968	электрическая энергия	24094 / 60	Поверка в 2029
4.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р32 0 № 101084251	электрическая энергия	601 / 15	Поверка в 2029
5.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р32 0 № 102347973	электрическая энергия	42181 / 8	Поверка в 2029
6.	Счетчик электрической энергии	ЦЭ6803В М7 Р32 0 № 101084161	электрическая энергия	17351 / 8	Поверка в 2029
7.	ОДПУ воды	ВСХН – 50 №244001502 №241004709	Вода и водоотведение	21833,00 3490,00	неисправен
8.	Счетчик тепловой энергии	ТВ7 - 04 № 16036480	Тепловая энергия	1251,393	Поверка в 2026

**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 организаций	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 01.08.2025 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, Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций.	149 424,78	149 424,78	0,00
2	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	10 178,80	24 210,23	-14 031,43
3	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	24 429,12	24 429,12	0,00
4	<b>Содержание общего имущества дома:</b>	<b>521 561,71</b>	<b>637 422,81</b>	<b>-115 861,10</b>
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	2 035,76	2 035,76	0,00
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории:	181 182,64	292 224,14	-111 041,50
4.2.1	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);	85 501,92	86 250,00	-748,08
4.2.2	Фонд заработной платы сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка и др.), налоги, страховые взносы.	95 680,72	205 974,14	-110 293,42
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;	93 644,96	93 644,96	0,00
4.4	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов, МОП, парковки)	81 430,40	86 250,00	-4 819,60
4.5	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	10 178,80	10 178,80	0,00
4.6	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному периоду: регулировка, промывка, опрессовка систем отопления и ГВС, ревизия запорной арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов и т.д.	22 393,36	22 393,36	0,00
4.7	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	26 464,88	26 464,88	0,00
4.8	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съем показаний, передача данных	14 657,47	14 657,47	0,00

4.9.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации	89 573,44	89 573,44	0,00
<b>5.</b>	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома</b>	<b>88 351,98</b>	<b>781 279,00</b>	<b>-692 927,02</b>
5.1.	замена цилиндров дверей уборщицы в подвале по акту от 1.08.2025	2 990,00	2 990,00	0,00
5.2.	сварочные работы сантехник по акту от 5.08.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
5.3.	сварочные работы, ремонт двери 17 эт, двери в машинное отд по акту от 6.08.2025	5 500,00	5 500,00	0,00
5.4.	покупка поливочных шлангов и быстросъемов по акту от 6.08.2025	6 360,00	6 360,00	0,00
5.5.	ремонт рамы двери выхода на кровлю, замена цилиндров замков на дверях в подвал, кровлю, маш. отд., демонтаж таблички над входом по акту от 7.08.2025	8 500,00	8 500,00	0,00
5.6.	приобретение телефона для консьержей по акту от 8.08.2025	4 500,00	4 500,00	0,00
5.7.	ремонт доводчика двери 2эт, установка стенда 1эт, ремонт 3х дверц эл. Щитков по акту от 18.08.2025	3 000,00	3 000,00	0,00
5.8.	установка переключки в ВРУ, замена сигнальных ламп, замена ламп на балконах по акту от 19.08.2025	2 720,00	2 720,00	0,00
5.9.	изготовление, установка, покраска двери в подвал по акту от 28.08.2025	17 000,00	17 000,00	0,00
5.10.	промывка с заменой уплотнителей и ремонт теплообменника по акту от 20.08.2025	13 924,38	63 950,00	-50 025,62
5.11.	установка таблички "курить запрещено"	0,00	250,00	-250,00
5.12.	выезд мастера по заявке 35077 по акту от 5.09.2025	0,00	500,00	-500,00
5.13.	покос сорной травы по акту от 16.09.2025	0,00	3 750,00	-3 750,00
5.14.	замена цилиндра в двери в консьержную, ремонт розетки по акту от 19.09.2025	0,00	1 800,00	-1 800,00
5.15.	ремонт входной двери, сварочные работы по акту от 14.10.2025	0,00	4 000,00	-4 000,00
5.16.	замена автовоздушников на тех этаже по акту от 20.10.2025	0,00	7 940,00	-7 940,00
5.17.	демонтаж монтаж тротуарной плитки по акту от 21.10.2025	0,00	2 000,00	-2 000,00
5.18.	Высотные работы силами альпинистов по акту от 27.10.2025	0,00	328 790,00	-328 790,00
5.19.	замена лампы и патрона на входе по акту от 28.10.2025	0,00	179,00	-179,00
5.20.	замена стекл 8шт на дверях переходных балконов по акту от 29.10.2025	0,00	3 000,00	-3 000,00
5.21.	садовые работы по акту от 7.11.2025	0,00	1 600,00	-1 600,00
5.22.	покупка придверного коврика по акту от 20.10.2025	0,00	800,00	-800,00
5.23.	садовые работы по акту от 12.11.2025	0,00	1 600,00	-1 600,00
5.24.	покупка чернозема 6 тонн по акту от 11.11.2025	0,00	6 000,00	-6 000,00
5.25.	приобретение и установка на придомовой тер. 12 полусфер по акту от 12.11.2025	0,00	42 000,00	-42 000,00
5.26.	укладка настенной плитки, сбор мусора в подвале, вывоз мусора по акту от 3.12.2025	0,00	6 100,00	-6 100,00

5.27.	установка противоскользящей ленты, регулировка доводчика по акту от 19.12.2025	0,00	1 450,00	-1 450,00
5.28.	ремонт двери, сварочные работы, крепление доводчиков по акту от 22.12.2025	0,00	4 500,00	-4 500,00
5.29.	ремонт дверцы эл. щитка кв 33-36 по акту от 25.12.2025	0,00	500,00	-500,00
5.30.	установка новогодней ели по акту от 29.12.2025	0,00	7 000,00	-7 000,00
5.31.	регулировка окна в консьержной по акту от 12.11.2025	0,00	1 500,00	-1 500,00
5.32.	сварочные работы по акту от 9.12.2025	0,00	5 000,00	-5 000,00
5.33.	Ремонт прилегающей территории: лестница и тротуар силами подрядной организации ООО "Спецремонтстрой"	0,00	233 000,00	-233 000,00
<b>6.</b>	<b>Фонд МКД</b>	<b>162 860,80</b>	<b>0,00</b>	<b>162 860,80</b>
6.1.	-----	0,00	0,00	0,00
<b>Итого</b>		<b>956 807,20</b>	<b>1 616 765,94</b>	<b>-659 958,74</b>

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено в ресурсную организацию
7.1.	Водоотведение ОДН	14 763,09	13 749,45	<b>14 763,09</b>
7.2.	Тепловая энергия ОДН	19 685,58	18 183,28	<b>19 685,58</b>
7.3.	ХВС ОДН	18 852,50	13 970,09	<b>18 852,50</b>
7.4.	Электроэнергия ОДН	153 581,10	114 171,62	<b>153 581,10</b>
7.5.	Теплоноситель ОДН	6 712,38	6 234,77	<b>6 712,38</b>
7.6.	ХВС для нужд ГВС	144 046,95	97 462,25	<b>144 046,95</b>
7.7.	ХВС население	308 252,78	262 067,50	<b>308 252,78</b>
7.8.	Водоотведение население	319 979,30	243 589,27	<b>319 979,30</b>
7.9.	Обращение с ТКО	178 905,25	140 140,93	<b>178 905,25</b>
7.10.	0	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>985 873,68</b>	<b>769 428,23</b>	<b>985 873,68</b>
8.	Дополнительные услуги:	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Оплачено
8.1.	Видеонаблюдение	70 125,00	52 708,04	<b>70 125,00</b>
8.2.	Консьерж	302 756,20	229 527,02	<b>299 400,00</b>
8.3.	0	0,00	0,00	<b>0,00</b>
8.4.	0	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>372 881,20</b>	<b>282 235,06</b>	<b>369 525,00</b>

		Содержание общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
2.	Начислено	956 807,20	372 881,20	985 873,68
3.	Оплачено	710 871,36	282 235,06	769 428,23
4.	Задолженность на конец отчетного года	245 935,84	90 646,14	216 445,45
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			

	<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за предыдущие периоды	<b>0,00</b>		
	<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	<b>80 000,00</b>		
		Оплачено	Начислено	
	ООО "АРМАДА"	80 000,00	100 000,00	
		0,00	0,00	
	<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	<b>8 000,00</b>		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	<b>8 000,00</b>		
	<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	<b>72 000,00</b>		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 616 765,94	0,00	985 873,68
7.	Остатки			
7.1.	Остаток за предыдущие периоды	0,00	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-587 958,74	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчётного года			
	(«-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-587 958,74	0,00	0,00

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет -553 027,43 рублей.

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



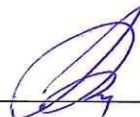
ООО «УК «Пятый Элемент»  
(наименование управляющей организации)

  
(подпись)

**Мацев А.А.**  
(фамилия, имя, отчество)

Дата 30 20 26 г.

Исполнитель



(Мацев А.А.)