

ПРОТОКОЛ № 1/21
отчетного собрания ООО «УК «Комфортный дом» за период с 01.05.2020 г. по 31.12.2020 год

п. Зеленогорский

26.03.2021 год.

Инициатор проведения собрания – ООО «Управляющая компания «Комфортный дом»;

Место проведения собрания: п. Зеленогорский, ул. Центральная, 29 «клуб муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения «Зеленогорская средняя общеобразовательная школа»;

Форма проведения собрания - очно-заочное;

Дата проведения очной части собрания – 16.02.2021 г.

Время начала регистрации председателей МКД – 17-45 час.;

Время начала очной части собрания – 18-00 час.

Дата начала проведения заочной части голосования – 17.02.2021 г.;

Дата окончания приема бюллетеней – 17.03.2021 г.

Место передачи бюллетеней голосования – ООО «УК «Комфортный дом» п. Зеленогорский, ул. Центральная, 28.

Место и время составления протокола в период: с 18. 03.2021 г. по 27.03.2021 г. с 08-00 по 17-00

Председатель годового отчетного собрания - Генеральный директор ООО «УК «Комфортный дом» Соколов Андрей Владимирович;

Секретарь годового отчетного собрания – юрисконсульт ООО «УК «Комфортный дом» Ступицкая Наталья Николаевна;

Счетная комиссия – Малеванова Нина Арсентьевна (д. 3), Новикова Галина Николаевна (д. 15)

Присутствовали на очной части ОСС председатели совета МКД (приложение № 2): № 3, № 4 «А», № 5, № 6, № 7, № 10 «А», № 15, № 17, № 61, № 66, № 67, № 80, № 81 «А», № 406 (приложение № 2).

На очную часть отчетного годового собрания были приглашены (приложение № 3):

- Арнольд Наталья Фридриховна - первый заместитель главы Крапивинского муниципального округа по жилищно – коммунальному хозяйству, капитальному строительству и дорожному хозяйству;
- Чебокчинов Петр Михайлович – начальник Зеленогорского отдела территориального управления администрации Крапивинского муниципального района. (приложение № 3)

Повестка дня:

1. Доклад генерального директора ООО «УК «Комфортный дом» Соколова Андрея Владимировича о проделанной работе за период с 01.05.2021 г. по 31.12.2020 год:
 - а). Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий;
 - б). Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
 - в). Работа с собственниками;
 - г). Работа с государственными структурами;
 - д). расходы на содержание общего имущества МКД п. Зеленогорский;
2. Предложения председателей совета МКД по работе ООО «УК «Комфортный дом», а именно: внесение замечаний по исполнению Договоров управления, внесение предложений, внесение предложений по изменению Договора управления.

Вступительное слово. Слушали генерального директора ООО «УК «Комфортный дом» Соколова А.В.: мы сегодня проводим первое отчетное собрание. Председатели совета всех МКД, находящихся в нашем управлении проверили наши отчеты, каждый по своему дому. Председатели совета многоквартирных домов ознакомились с отчетами, подписали их. Второй экземпляр отчетов выдан каждому председателю совета МКД лично в руки.

Мы не смогли пригласить всех собственников на отчетное собрание в связи с распространением коронавирусной инфекции, требуется соблюдать масочный режим, а также требуется сидеть через одного человека, зал столько людей не вместит. Очень хотелось донести информацию до всех. Отчет по каждому многоквартирному дому будет размещен на сайте компании, также данный отчет будет размещен в системе ГИС ЖКХ, кроме того с отчетами по каждому дому можно будет ознакомиться в управляющей организации «Комфортный дом» любому собственнику.

Хочу представить приглашенных гостей на наше собрание:

1. Арнольд Наталья Фридриховна - первый заместитель главы Крапивинского муниципального округа по жилищно-коммунальному хозяйству, капитальному строительству и дорожному хозяйству;
2. Чебокчинов Петр Михайлович – начальник Зеленогорского отдела Территориального управления администрации Крапивинского муниципального района.

1.

По первому вопросу: **«Доклад генерального директора ООО «УК «Комфортный дом» Соколова Андрея Владимировича о проделанной работе за период с 01.05.2021 г. по 31.12.2020 год:**

- а). Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий;
- б). Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- в). Работа с собственниками;
- г). Работа с государственными структурами».

Соколов А.В.: Управляющая компания «Комфортный дом» начала свою работу с 01 мая 2020 года и что у нас получилось на сегодняшний день - это то, что наша компания работает, приняты люди, мы выполнили все обязательства, которые я брал на себя в начале работы компании.

На сегодняшний день, в нашей компании работают по штатной численности – 30 человек, приняты по договорам в п. Зеленогорский – 18 человек, приняты по договорам в п. Крапивинский – 7 человек, приняты по договорам в с. Шевели -2 человека, приняты по договору – 1 человек, итого, в общем трудоустроены 58 человек.

Лицензия нашей компании ООО «УК «Комфортный дом» № 479. В данную лицензию по управлению МКД входят 17 домов п. Зеленогорский, а именно, дом № 3, № 4 «А», № 4 «В», № 4 «Д», № 5, № 6, № 7, № 10 «А», № 15, № 17, № 61, № 66, № 67, № 80, № 81, № 81 «А», № 406 и один пятиэтажный дом в с. Борисово, ул. Санаторий,1. Всего в нашей лицензии по управлению МКД – 18 домов.

Администрацией Крапивинского муниципального округа с 01.06.2020 г. на основании ст. 161 ч. 4, ч. 17 Жилищного кодекса РФ в нашу компанию был передан дом № 13 по ул. Центральная, п. Зеленогорский во временное управление. Также, с 02.07.2020 года администрацией Крапивинского муниципального округа были переданы во временное управление дома по адресам: п. Крапивинский, ул. Юбилейная, 5 «А», ул. Островского, 95, д. Шевели, ул. Московская, 1 «В», 1 «Г», 1 «Д». С непосредственной формой управления в нашей компании находятся 29 двухэтажных домов в п. Крапивинский.

Общая площадь домов, которые находятся в лицензии № 479 составляет 91 157 кв.м.

Средняя заработная плата в нашей компании у инженерно-технических работников составляет 20 198 рублей, у рабочих, которые работают по трудовому договору средняя заработная плата составляет - 17085 рублей, средняя заработная плата у рабочих, которые трудоустроены по договорам гражданско - правового характера составляет 13 114 рублей, такая зарплата связана в связи с тем, что рабочие, принятые по договорам ГПХ работают по 4 (четыре) часа в день.

Согласно, договора управления о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, работы, которые прописаны в договоре, хочу их зачитать и рассказать о том, как они выполняются. Ежедневно по графику выполняются работы по уборке мест общего пользования в МКД, ежедневно выполняются работы по очистке придомовой территории, ежедневно выполняются работы по освещению придомовых территорий, лестничных площадок и лестничных маршей по заявкам жителей, по мере необходимости выполняются работы

по содержанию конструктивных элементов жилого дома, проводится постоянная работа: по содержанию внутридомовых сетей отопления, внутридомовых сетей горячего водоснабжения, внутридомовых сетей холодного водоснабжения, внутридомовых канализационных сетей, внутридомовых сетей и электрооборудования, выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, выполняются работы по управлению многоквартирным домом. Ежемесячно выполняются услуги по начислению и подготовке платежных документов за обще - домовые нужды. В течение года выполняется текущий ремонт. Ежемесячно выполняются работы по дератизации. По графику выполняются работы по очистке крыши от наледи и снега. Ежемесячно выполняются работы по эксплуатации общедомовых приборов учета. Два раза в год в весенне – осенние периоды выполняются работы по осмотру МКД.

б). Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

По данному вопросу хочу сказать, что нашей управляющей компанией были запланированы следующие мероприятия:

ОСНОВНЫЕ

- по системе отопления и горячего водоснабжения

Наименование мероприятия	Ожидаемые результаты
Ревизия, ремонт линейных балансировочных вентилей и балансировка системы отопления (при наличии в доме)	1). Рациональное использование тепловой энергии; 2). Экономия потребления тепловой энергии в системе отопления.
Промывка трубопроводов и стояков системы отопления.	1). Рациональное использование тепловой энергии; 2). Экономия потребления тепловой энергии в системе отопления.
Проверка коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (все дома без учета д. 66,67).	Учет тепловой энергии, потребленной в многоквартирном доме.

- по системе электроснабжения и освещения

Наименование мероприятия	Ожидаемые результаты
Замена ламп накаливания и ртутных ламп всех видов в местах общего пользования на энергоэффективные лампы (светильники)	1). Экономия электроэнергии; 2). Улучшение качества освещения; 3). Устранение мерцания для освещения
<i>Дверные конструкции</i>	
Заделка, утепление и уплотнение дверных блоков на входе в подъезды и обеспечение автоматического закрывания дверей	1). Снижение утечек тепла через двери подъездов; 2). Рациональное использование тепловой энергии.
Ремонт и восстановление утепления дверей и заслонок в проемах подвальных помещений	1). Снижение утечек тепла через подвальные проемы; 2). Рациональное использование тепловой энергии.
Заделка и уплотнение оконных блоков в подъездах.	1). Снижение инфильтрации через оконные блоки; 2). Рациональное использование тепловой энергии.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ

- по системе отопления и горячего водоснабжения

Наименование мероприятия	Ожидаемые результаты
Теплоизоляция внутридомовых инженерных сетей теплоснабжения и горячего водоснабжения в подвале современными теплоизоляционными материалами в виде скорлуп и цилиндров	1). Рациональное использование тепловой энергии; 2). Экономия потребления тепловой энергии в системе отопления
Теплоизоляция внутридомовых трубопроводов системы отопления современными теплоизоляционными материалами в виде скорлуп и цилиндров	1). Рациональное использование тепловой энергии; 2). Экономия потребления тепловой энергии в системе отопления.
Установка запорных вентилей на радиаторах при замене старых	1). Поддержание температурного режима в помещениях (устранение переторов); 2). Экономия тепловой энергии в системе отопления; 3). Упрочение эксплуатации радиаторов
<i>Система холодного водоснабжения</i>	
Модернизация трубопроводов	1). Увеличение срока эксплуатации трубопроводов; 2). Снижение утечек воды; 3). Снижение числа аварий; 4). Рациональное использование воды; 5). Экономия потребления воды в системе ХВС.
<i>Система электроснабжения и освещения</i>	
Установка оборудования для автоматического регулирования освещения помещений в местах общего пользования, включения (выключения) освещения, реагирующего на движение (звук). Оборудование в виде датчиков освещенности и датчиков движения.	1). Автоматическое регулирование освещенности; 2). Экономия электроэнергии.
<i>Ограждающие конструкции</i>	
Заделка межпанельных и компенсационных швов по заявкам и актам обследований.	1). Уменьшение сквозняков, протечек, промерзания, продувания, образования грибков; 2). Рациональное использование тепловой энергии; 3). Увеличение срока службы стеновых конструкций.
<i>Дверные и оконные конструкции</i>	
Повышение теплозащиты оконных и балконных дверных блоков до действующих нормативов в помещениях собственников.	1). Снижение инфильтрации через оконные и балконные блоки; 2). Рациональное использование тепловой энергии; 3). Увеличение срока службы оконных и балконных дверных блоков.
<i>Использование нетрадиционных источников энергии</i>	
Замена тепловых насосов для системы отопления по мере необходимости.	1). Экономия тепловой энергии.

В период эксплуатации МКД были выполнены работы по постоянному техническому обслуживанию выражающиеся в постоянном контроле за работоспособностью здания, каждого его элемента в отдельности. Не допущено перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов.

По инженерно-техническим пунктам: в рамках обслуживания проведены работы по сезонной подготовке ИТП к эксплуатации к отопительному периоду. (Проведены промывки необходимых узлов, проведена проверка системы, прочистка всех грязевиков), ревизия арматуры и оборудования приборов контрольно-измерительных приборов и автоматики. В период эксплуатации на системах инженерно – технических пунктах не допущено ни одного случая остановки в работе, а

также серьезных утечек теплоносителя, ремонт, проверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры, включая внутримноговые сети, тепловые пункты, системы отопления. Произведена замена элементов питания в расходомерах в доме № 4 «А», № 80, № 81, 4 «В» в количестве 6 (шести) штук, в тепловычислителе в д. № 4 «Д», № 81 «А» в количестве 2 (двух) штук.

По системе водоснабжения здания: в период эксплуатации на системе водоснабжения проведены прочистка всех грязевиков водоснабжения, ликвидированы все случаи протечек. Вновь выявленные в плане работ на 2021 год. За период эксплуатации, ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения, не допущено. Проведены плановые работы по предупреждению аварийных ситуаций. Проведены работы по осмотру задвижек для предотвращения выхода их из строя. Ведутся еженедельные осмотры. На домах № 81, № 15 п. Зеленогорский заменены вводные трубы в дом. Проведена проверка счетчиков учета в п. Зеленогорский на домах п. Зеленогорский № 3, № 7, № 10 «А», № 406, № 13, с. Борисово, ул. Санаторий, 1, в п. Крапивинский, ул. Островского, 95, ул. Юбилейная, 5 «А», в д. Шевели, ул. Московская, д. 1 «В», 1 «Г», 1 «Д».

Заменены задвижки на вводе в дом в п. Зеленогорский, ул. Центральная, д. № 3. На доме № 10 «А» по ул. Центральная, п. Зеленогорский проведен ремонт узла учета холодной воды. Произведена замена стояков подачи холодной воды - 16 штук.

По системе теплоснабжения (исключая ИТП): на системе теплоснабжения предотвращены любые случаи аварий. Ликвидируются протечки на стояках общей системы. Прочищаются все грязевики - 2 раза за год. Меняется запорная арматура. Отбалансированы все квартиры во всех домах в период отопительного периода. Прочищены обратные клапана. Проведена сезонная промывка всех стояков отопления во всех домах. Проведена замена стояков подачи горячей воды - 17 шт. Проведена замена стояков полотенцесушителей - 15 шт., проведена замена регистров отопления - 55 шт., проведена замена стояков отопления - 14 шт., заменен лежак горячей воды 42 метра в доме № 6 по ул. Центральная, п. Зеленогорский.

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуаций, не допущено. Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Проведены осмотры всех труб теплоснабжения. Отрабатывались незамедлительно заявки жильцов МКД. Случаев заморозки или остановки отопления в отопительный период, не допущено.

По системе канализации: за период эксплуатации ликвидировано 47 случаев засорения системы канализации строительным мусором и бытовыми отходами, в результате которых было подтопление подвальных помещений (все устранялось незамедлительно с устранением последствий засорений). Заменено 44 шт. канализационных стояка в квартирах, заменены 6 стояков в подвалах, проведена частичная замена ливневой канализации в домах п. Зеленогорский, ул. Центральная, № 66, № 67, № 5, № 15. Отрабатывались заявки жильцов МКД.

По системе электроснабжения:

2-ая категория электроснабжения: в период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьезных перерывов в подаче электрической энергии второй категории допущено не было. Менялись пакетные выключатели. На доме № 66 и 67 по ул. Центральная, п. Зеленогорский проведены работы по испытанию распределительной и групповой сети на соответствие нагрузок. Проведены плановые работы по ремонту ВРУ на всех домах. На доме № 81 «А» по ул. Центральная, п. Зеленогорский проведены работы по замене плавких вставок. На доме № 66 по ул. Центральная, п. Зеленогорский проведены работы по ремонту межэтажных щитов электроснабжения. Аварийных ситуаций на данной системе, не было.

Электроосвещение: произвели замену вышедших из строя ламп в количестве 98 шт. по заявкам собственников. В настоящее время используем только энергосберегающие лампы. Установили новые светильники с датчиками движения в доме № 10 «А» по ул. Центральная, п. Зеленогорский, а также в трех подъездах дома № 66 по ул. Центральная. Проводили замену вышедших из строя таких светильников на доме № 81 и № 4 «В» по ул. Центральная.

Заменены уличные светильники в количестве - 5 шт., фотоэлементы - 4 шт.

За период эксплуатации всей системы электроснабжения аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено. Все случаи аварийных ситуаций устранялись незамедлительно, либо предотвращались заранее, в результате ежедневного контроля и обработки заявок.

По конструкции зданий: за период эксплуатации нарушений и незаконных перестроек допущено не было, осмотры конструкций зданий проводились регулярно. Конструктивные элементы зданий находятся в удовлетворительном состоянии. За период эксплуатации проведен плановый ремонт балконных плит - 2 шт.

Заменены козырьки входной группы – 2 шт.

Проведен ремонт козырьков входной группы: д. № 3-1 шт., д. № 4 «Д» - 4 шт., д. № 80 -4 шт., д. №81-3 шт., на доме № 4 «В» ведется наблюдение за 3 плитами.

Проведены работы по ремонту крылец д. 81, д. 80, д. 4 «Д».

Проведен ремонт наружной плиты на д. 10 «А».

По фасаду зданий: за период эксплуатации проведены работы по ремонту швов в количестве 502,5 погонных метра на домах № 5,6,7,81 «А», 15,3,67,17 по ул. Центральная, п. Зеленогорский.

Двери: в ходе эксплуатации были проведены работы по обслуживанию запирающих устройств. Запирающие устройства регулировались 2 раза. Установлены пружины (резина) на тамбурные двери. Установлены новые доводчики -5 шт. Установлены новые входные двери в д. № 3 – 1 шт., д. 406 – 1 шт. по ул. Центральная, п. Зеленогорский.

Хочу сказать в отношении постоянных краж дверных доводчиков из пружин с дверей, первый раз мы закупили доводчики из пружин, провели работы по установке доводчиков на двери, составили акт выполненных работ, председатель совета МКД проверил выполненную работу и подписал акт, потом доводчики из пружин с дверей все были сняты неизвестно кем, второй раз закупили, опять установили, повторно пружины были сняты. На третий раз вместо дверного доводчика из пружины мы установили доводчики из резины, которые действуют по принципу пружины. На следующий год будем принимать меры либо такие доводчики укреплять каким - то образом, либо будем приваривать их.

Кровля: проведен ремонт ж/б плит кровли на домах № 4 «А» - 32,1 кв.м., № 3 – 87,4 кв.м., № 4 «Д» - 146, 5 кв.м., д. №15 – 16,2 кв.м. ИТОГО: 282,17 кв.м. Все эти работы были выполнены по заявкам жителей по протеканию кровли.

Проведены собрания на домах № 61 и № 3 по ул. Центральная, п. Зеленогорский в связи с тем, чтобы сменить виды работ, которые были предложены Фондом капитального ремонта Кузбасса, т.е. электромонтажные работы заменены на кровельные и включены в план работ на 2021 год.

Подъезды: проведены работы по ремонту подъездов в

д. № 3 -6 подъездов.;

д. № 406 – первый подъезд +3 длинных коридора;

д. 4 «В» - 8 тамбуров;

Окна: установлено 34 новых пластиковых окна в

д. 4 «В» - 8 шт.;

д. 17 – 12 шт.;

д. 4 «А» - 4 шт.;

д. 61 – 2 шт.;

д. 81 – 8 шт.

Лифтовое оборудование: в процессе эксплуатации на данной системе происходили сбои, но они устранялись оперативно и в максимально сжатые сроки. Контроль лифтового оборудования переведен на интернет. В настоящее время лифты находятся в хорошем состоянии, прошли ежегодное техническое освидетельствование. Заключены договора на обслуживание со специализированной организацией «Лифт сервис». Раньше диспетчеризация у нас в поселке была устроена следующим образом, все лифты были соединены кабелем и выведены кабелем на диспетчерскую службу. Кабель рвался за этот год 2 раза. На сегодняшний день диспетчерская служба переведена на интернет связь с лифтами.

Подвалы: Проведена очистка подвала в д. № 66 по ул. Центральная, п. Зеленогорский, вывезено 10 кубов мусора. Проведен ремонт запирающих устройств на подвальных окнах в домах № 6, № 7, №5, № 66. Систематически проводится дезинфекция подвальных помещений.

Прилегающая территория: в рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по поддержанию благоустройства в хорошем состоянии, были проведены работы по скашиванию травы в летний период 1 раз. В зимний период проводятся работы по очистке отмосток многоквартирных домов от снега. Создан запас песка в количестве -7 тонн для посыпки ступеней в скользкий весенний период.

в). Работа с собственниками.

В период с 01.05.2020 г. по 31.12.2020 г. была проведена следующая работа:

1. Проведено 13 внеочередных общих собраний собственников:

- по выбору членов в совет многоквартирного дома и председателей многоквартирного дома в

домах: № 61, 3, 5, 6, 15, 10 «А», 406, 81 «А», 4 «В», 81 по ул. Центральная, п. Зеленогорский;

- плата за электроэнергию напрямую поставщику электроэнергии «Кузбассэнергосбыт» в д. № 406, т.е. теперь собственники платят за электроэнергию каждый сам за себя, а в отношении тех собственников, которые отказываются платить за электроэнергию, РСО «Кузбассэнергосбыт», будет взыскивать долги через суд;

-по вопросу смены видов работ по капитальному ремонту, т.е. вместо ремонта внутридомовых инженерных систем электроснабжения выбрали другой вид работы в виде капитального ремонта кровли в домах № 3 и № 61 по ул. Центральная, п. Зеленогорский;

2. Оказана юридическая помощь председателям МКД № 3, 4 «А», 15, 61, 80, 81 «А» в составлении возражений в суд на исковые заявления.

3. Принимали участие в 5-и судебных заседаниях в качестве 3-х лиц на стороне ответчиков, а именно на стороне инициаторов собраний в д. 3, 4 «А», 4 «Д», 80, 81 «А» по ул. Центральная, п. Зеленогорский на основании исковых заявлений.

4. Принимали участие в качестве ответчика в 1 судебном заседании по исковому заявлению собственника из д. № 81 «А» по поводу разделения счетов между собственниками квартиры, против исковых требований не возражали.

5. Организована работа по приему и начислению платежей граждан всеми доступными способами: банковской картой в ООО «УК «Комфортный дом», через терминалы, банк, на почте.

6. Организована работа по обработке заявлений и обращений граждан.

7. Ведется работа по раскрытию информации через сайт ГИС ЖКХ.

8. Работает официальный сайт организации comfort-dom42.ru

9. Организована работа по накоплению, транспортировке ртутьсодержащих ламп.

10. Вывешиваются информационные сообщения для граждан.

11. Ведется общий учет холодной, горячей воды, тепловой энергии.

г). Работа с государственными структурами:

ГЖИ:

За период с 01.05.2020 по 31.12.2020 г. с государственной жилищной инспекции Кузбасса поступило

5 (пять) Предостережений о недопустимости нарушения закона, а также за период с 01.05.2020 г. по 31.12.2020 г. со стороны ГЖИ Кузбасса проводились 4 проверки на предмет организации проведения дезинфекционных мероприятий общего имущества в МКД не реже 1 раза в день на основании Распоряжения Губернатора Кузбасса от 14.03.2020 г. № 21-рг «О введении режима «Повышенная готовность» на территории Кемеровской области –Кузбасса мерах по противодействию распространения новой коронавирусной инфекции», а именно: 10.06.2020 г., 28.07.2020 г., 28.09.2020 г. и 30.10.2020 г. На сегодняшний день все выполнено.

Прокуратура:

За период с 01.05.2020 г. по 31.12.2020 г. со стороны прокуратуры Крапивинского района было направлено в адрес УК «комфортный дом» - 3 представления. На сегодняшний день все нарушения устранены.

д). Расходы на содержание общего имущества МКД п. Зеленогорский.

Денежные средства за период с 01.04.2020 г. по 31.12.2020 г. **начислено** денежных средств за содержание жилья 12 361 210,17 руб., **оплачено** – 10 520 943,42 руб., **долг** 1 840 266, 75 руб.

- Коммунальные услуги МКД п. Зеленогорский.

Услуга

Холодное водоснабжение и водоотведение: начислено – 31765,27 руб., оплачено – 31765,27 руб.;

Тепловая энергия – 103280,74 руб., оплачено - 103280,74 руб.;

Электрическая энергия – 270582,55 руб., оплачено – 270582,55 руб.

Задолженности перед РСО на 01.01.2021 г. нет.

- Работа аварийной диспетчерской лифтовой службы.

В работе службы задействованы 4 диспетчера, которые имеют корочки и допуск к лифтам. За период с 01.05.2020 г. по 31.12.2021 г. поступили следующие заявки от собственников МКД.

	поступило	выполнено
1. Отопление		
Холодные батареи, течь радиатора	299	299
Замена радиаторов	46	46
Замена стояков отопления	5	5
2. Холодная вода		
Замена стояков 14	14	14
Замена разводки	13	13
3. Горячая вода		
Замена стояков	17	17
Замена разводки	15	15
4. Контрольные краны	58	58
5. Водосчетчики	28	28
6. Общедомовые водосчетчики	7	7
7. Полотенцесушители (течь)	97	97
Замена стояков полотенцесушителей	17	17
8. Смесители		
Замена	28	28
Ремонт	34	34
9. Канализация		
Замена стояков	35	35
Замена разводки	19	19
Ремонт бочков	36	36
Замена унитазов	13	13
Прочистка канализации в квартире	8	8
Чистка канализации и лежаков в подвале	42	42
10. Вызов сантехника	228	228
11. Прочие	93	93
12. Краны, сборка задвижек в подвалах	27	27
13. Ливневая канализация	6	4
14. Лежаки холодной и горячей воды в подвале	2	2
ИТОГО:	1125	1125
По ВКУ колодцы	15	15
По электрике	463	463
По заявлениям граждан		
1. Швы	42	35
2.Кровля	29	26
3.Балконные плиты, козырьки	13	13
4.Электрика	7	3
5.Прочие (вентиляция, перила, деревья, двери, скамейки)	24	14

- использование денежных средств по Договору управления МКД за май-декабрь 2020 г. по Зеленогорскому участку.

Все прекрасно помнят, я обещал тратить на текущий ремонт не менее 10 % от собранных средств. При 100% оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества получается сумма 12 361 210, 17 руб., а 10% - 1 236 121,017.

Фактически выполнено работ по текущему ремонту на 1 663 581, 71 руб., все эти работы выполнены без сметы, работаем по дефектной ведомости, т.е. в дефектную ведомость входят стоимость материалов, заработная плата рабочих, 5% прибыли и единый социальный налог – это для того, чтобы минимизировать затраты по сметной стоимости.

На тех домах, где мы перевыполнили объем работы, т.е. где было затрачено денежных средств не 10%, а больше, (от 16% и более) – это не значит, что дом кому - то останется должен. Лишних средств заемных у компании не было, эти средства были взяты в долг с других домов, которые воздержались от выполнения работ и перенесли денежные средства на следующий год, либо денежные средства были взяты с прибыли предприятия. Вот так выглядит перевыполнение плана по текущему ремонту. Единственный дом, где был мной заранее запланирован большой вклад денежных средств (свыше

10%), это дом № 3 по ул. Центральная, в связи с тем, что требовался капитальный ремонт подъездов, материалы дорогостоящие, на один подъезд затрачивалось денежных средств в пределах 35 тыс. 366,34 рублей, всего было потрачено на данный дом в период с 01.05.20 г. по 31.12.2020 г. - 300 тысяч 734 руб., на ремонт подъездов была потрачена сумма 212 тыс. 198,05 руб., остальные средства были потрачены на другие виды работ на данном доме. Денежные расходы превысили доходы на 214000 рублей на д. № 3.

В 2020 году мы работали всего 8 месяцев и в денежных средствах были ограничены, к тому же первые средства начали поступать в июне и в июле 2020 г., когда нужно было выполнять работы полным ходом, а денег не было, приходилось разными путями выходить из сложившейся ситуации. Всё, что мы планировали в 2020 году с председателями советов МКД, мы выполнили.

План на следующий год.

По ремонту подъездов – мы закончили ремонт всех шести подъездов в д. № 3, перешли на д. № 67, в 2021 г. уже отремонтировали два подъезда, третий подъезд уже заканчиваем, затем приступаем к ремонту двух подъездов в д. № 81- это 3-й и 5-й подъезды, т.к. в этих двух подъездах штукатурка осыпается. На одном или двух домах у нас будет всегда идти перерасход, т.к. необходимо проводить ремонт один раз в пять лет согласно постановлению Правительства № 491 от 13.08.2006 г.

По электрической части – в д. № 66 планируем закончить в этом году замену внутренней части в групповых этажных электрощитах во всех подъездах и на каждом этаже, кроме того будут установлены светильники с оптико-акустическими датчиками.

Ведется ежедневная профилактическая работа со стороны электриков. Дежурный электрик не просто сидит и ждет заявок, а идет и обрабатывает определенный дом, убирается в электрощитках, делает фотографии, где нужно менять пакетный выключатель и передает такую информацию энергетике, в дальнейшем совместно с председателями домов информируем жителей, что требуется принять меры по ремонту. Мы устанавливаем только энергосберегающие лампы.

По установке пластиковых окон.

Установка пластиковых окон не является работой первой необходимости. Будем исходить из того, если только будут оставаться денежные средства от 10% текущего ремонта. В этом году планируем доделать в д. № 61 работу по установке окон. В д. № 4 «А» планируем установить пластиковые окна на одном этаже, в д. № 4 «Д» также планируем установить на одном этаже пластиковые окна, ну а дальше будем смотреть, как сложится финансовая возможность.

По поверкам приборов учета.

В этом году необходимо провести поверку общедомовых приборов учета холодного водоснабжения в домах № 4 «Д», 5, 6, 17, 80, 81 «А».

В этом году все дома попадают под плановую поверку приборов учета тепловой энергии. Предварительная минимальная стоимость 10000 рублей, возможно образуется еще дополнительная денежная сумма в рамках проведения работ по поверке. Поверка счетчиков будет проводиться после отопительного сезона.

Поверка системы электроснабжения в 2021 г. будет проводиться в д. № 406. Ежегодное техническое освидетельствование и диагностика лифтов.

Вопросы от собственников:

Грибиниченко Л.Ф. (д. № 81): я хочу сказать спасибо управляющей компании за то, что они так хорошо работают. Такая трудная у них миссия, такое трудное у них дело! Ни каждый возьмется за такое дело. Спасибо Соколову А.В., что он взялся за это дело. Коллектив сложился хороший в этой компании, трудолюбивый. Пожелаем им удачной работы!

(Аплодисменты)

Герберт Ф.Ф. (4 «А»): наши дома 4 «А» и 4 «Д» по ул. Центральная самые старые в поселке. Крыша в доме течет. У меня дома 14 градусов тепла, а вот сейчас морозов на улице нет, у меня в квартире температура поднялась до 16 градусов, пол холодный, особенно там, где швы. В план капремонта наш дом 4 «А» на ближайшие 5 лет не входит. Почему так?

Соколов А.В.: то, что касается промерзания швов, требуется написать заявление, мы включим вашу квартиру в список на ремонт швов в 2021 г.

То, что касается второй части вашего вопроса, действительно дома 4 «А» и 4 «Д» по ул. Центральная должны были быть в плане капитального ремонта самые первые, т.к. они были построены самыми первыми в этом поселке. Когда мы приняли эти дома в управление с 01.05.2020 г., осмотрев кровлю, мы увидели, что плиты голые, кровельного покрытия нет, торчит арматура. У управляющей компании нет таких средств, чтобы отремонтировать такой износ кровли. Примерная

цена крыши капитального ремонта на доме 4 «А» - два с половиной миллиона рублей. Я пытался разобраться по поводу того, кто внес такие коррективы, что в плане фонда капитального ремонта эти два дома были передвинуты на 2025 г.- 2030 г.

В то время работал другой управляющий, и как такое получилось, узнать невозможно.

В конце июня 2020 года председатель МКД № 4 «А» Гончарук Л.М. обращался с письмом в Фонд капитального ремонта Кузбасса с вопросом почему дома 4 «А» и 4 «Д» пропущены в программе на капитальный вопрос на 2019-2021 годы, а также решить вопрос о переносе кап. ремонта на более близкий срок. Ответ поступил с Фонда капремонта, но на поставленные вопросы не ответили. Нашей управляющей компании остается только продолжать латать те места, где образовывается течь.

В январе 2021 г. дом № 4 «Д» провели собрание о переносе срока капремонты кровли в своем доме, может и в вашем доме провести такое собрание. Мы вам поможем. В настоящее время мы ограничены документами, т.е. чтобы куда - нибудь обратиться, требуется собрать целую пачку бумаг.

Вопросов нет.

2

Слушали ген. директора ООО «УК «Комфортный дом» Соколова А.В.: как вы считаете, мы с вами будем продлевать договор управления на следующий год и на какой период на 1 год, на 2 года или на 5 лет?

Председатель МКД № 61 Гилль Н.С.: я предлагаю продлить Договор управления на 5 (пять) лет с управляющей компанией «Комфортный дом».

Все присутствующие в зале собственники проголосовали 100% «За» продление Договора управления сроком 5 (пять) путем поднятия рук. Позицию «Против» продления Договора управления сроком на 5 (пять) лет никто не высказал. Позицию «Воздержался» от продления Договора управления сроком на 5(пять) лет никто не высказал.

Соколов А.В.: я предлагаю в связи коронавирусной инфекцией, чтобы каждый председатель совета многоквартирного дома, наделенный правом подписывать договоры управления документы, связанные с управлением дома от имени всех собственников своего дома, подписал дополнительное Соглашение об изменении пункта 8.1 действующего Договора управления. Изложить п. 8.1 в следующей редакции «Срок действия Договора составляет 5 (пять) лет и вступает в законную силу с момента подписания дополнительного Соглашения».

Приложение:

1	Приглашение на отчетное собрания председателя МКД	1 л.
2.	Список лиц, присутствующих на очной части отчетного собрания	2 л.
3.	Список приглашенных лиц	2 л.
4.	Доверенность на Савинцеву Т.В.	1 л.
5.	Бюллетени голосования по поставленным вопросам	14 л.
6.	Копии дополнительных Соглашений к Договору управления	14 л.

Председатель отчетного собрания



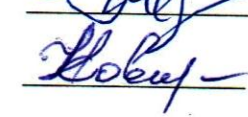
А.В. Соколов

Секретарь отчетного собрания



Н.Н. Ступицкая

Члены счетной комиссии:



Н.А. Малеванова



Г.Н. Новикова