

Отчет управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме за предыдущий год
Информация о деятельности управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью УК «Комфортный Дом»
за отчетный период 2022г по управлению многоквартирным домом по адресу: п. Зеленогорский ул. Центральная 3

Раздел 1. Общие сведения об управляющей компании.

Место нахождения УК: 652449, ОБЛАСТЬ КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ - КУЗБАСС, РАЙОН КРАПИВИНСКИЙ, ПОСЕЛОК ГОРОДСКОГО ТИПА ЗЕЛЕНОГОРСКИЙ, УЛИЦА ЦЕНТРАЛЬНАЯ Д. 28

Почтовый адрес: 652449, ОБЛАСТЬ КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ - КУЗБАСС, РАЙОН КРАПИВИНСКИЙ, ПОСЕЛОК ГОРОДСКОГО ТИПА ЗЕЛЕНОГОРСКИЙ, УЛИЦА ЦЕНТРАЛЬНАЯ, д. 28

Фактический адрес: 652449, ОБЛАСТЬ КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ - КУЗБАСС, РАЙОН КРАПИВИНСКИЙ, ПОСЕЛОК ГОРОДСКОГО ТИПА ЗЕЛЕНОГОРСКИЙ, УЛИЦА ЦЕНТРАЛЬНАЯ, д. 28

**р/с 40702810526000001443КЕМЕРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8615 ПАО СБЕРБАНК.
БИК 043207612 к/с 30101810200000000612**

Генеральный директор
Управляющий домом
Телефон диспетчерской службы
Электронная почта
Сайт УК

Соколов Андрей Владимирович
тел. +7-951-588-20-65.
stozel@mail.ru
www.komfort-dom42.ru

Режим работы ООО УК «Комфортный Дом»:

с 08.00 - 17.00

с 12.00 - 13.00 обед

суббота, воскресенье - выходной день

Режим работы Аварийной службы:

Круглосуточно тел.+7 (384) 462-58-98

Раздел 1.
Техническое состояние многоквартирного дома №3

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка)	Техническое состояние элементов имущества общего
1	Фундамент, цоколь	Свайный, железобетонная плита	хорошее
2	Стены (наружные и внутренние)	Железобетонные плиты	хорошее
3			хорошее
3	Крыльцо, лестницы	Монолитная железобетонная плита.	хорошее
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита	хорошее
5	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	хорошее
6	Крыша, кровля	ж/плита, наплаваемая	Требуется ремонта
7	Полы	Цементная стяжка.	хорошее
8	Проёмы		
8.1	Окна в подъездах	Деревянные	удовлетворительное
8.2	Двери	Металлические	хорошее
9	Отделка		
9.1	Внутренняя	Штукатурка, окраска	хорошее
9.2	Наружная	Стекло плитка	хорошее
10	Внутридомовые инженерные системы и оборудование		
10.1	Электроснабжение	Алюминиевые провода	хорошее
10.2	Холодное водоснабжение	Стальные, полипропилен	хорошее
10.3	Горячее водоснабжение	Стальные трубопроводы	хорошее
10.4	Водоотведение	Пластиковые, чугунные трубы	хорошее
10.5	Отопление	Стальные трубопроводы	удовлетворительное
11	Прочие		
11.1	Мусоропровод	Нет	
11.2	Лифт	Нет	
11.3	Вентиляция	Вентиляционные каналы	хорошее
11.4	Ливневая канализация	Внутренний водосток	хорошее

Раздел 2. Сведения о выполненных работах /оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Наименование работ:

За период 2022 года на доме №3 по ул. Центральная выполнены работы по управлению и содержанию МКД в части:

1. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий.

Перечень работ (услуг)	Периодичность проведения работ	Сведения о выполнении работ (результат)	Соответствие качества оказанной услуги (работы) государственным и иным стандартам
Уборка мест общего пользования в многоквартирном доме	По графику	выполняется	соответствует
Уборка и очистка придомовой территории	ежедневно	выполняется	соответствует
Освещение придомовых территорий, площадок, лестничных маршей	Ежедневно, по заявкам.	выполняется	соответствует
Содержание конструктивных элементов жилого дома	Ежедневно/по мере необходимости	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей отопления	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых канализационных сетей	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей и электрооборудования	постоянно	выполняется	соответствует
Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций	выполняется		
Услуги по управлению многоквартирным домом	постоянно	выполняется	соответствует
Услуги по начислению и подготовке платежных документов за жилищнокоммунальные услуги	ежемесячно	выполняется	соответствует
Текущий ремонт	В течении года	выполнен	соответствует
Дератизация	ежемесячно	выполняется	Соответствует
Очистка крыши от наледи и снега	По графику	выполняется	соответствует
Эксплуатация общедомовых приборов учета	ежемесячно	выполняется	соответствует
Весенние, осенние осмотры	2раза в год	выполняются	соответствуют

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

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.

2.1 ИТП.

В рамках обслуживания проведены работы по сезонной подготовке ИТП к эксплуатации к отопительному периоду. (Проведены промывки всех необходимых узлов, проведена проверка системы, прочистка всех грязевиков), ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики. В период эксплуатации на системах ИТП не допущено не одного случая остановки в работе, а также серьезных утечек теплоносителя, ремонт, поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры включая внутридомовые сети, тепловые пункты, системы отопления. Проведена прочистка прибора учета тепловой энергии и проведен повторный ввод в эксплуатацию.

2.2. Система водоснабжения здания.

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено:

Прочистка всех грязевиков водоснабжения.

Ликвидировано все случаи протечек.

Установлено 14 водосчетчиков. 2 контрольных крана.

Заменено 3 стояка холодного водоснабжения.

За период эксплуатации ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения не допущено, проведены плановые работы по предупреждению аварийных ситуаций. Проведены работы по осмотру задвижек их постоянной работе, для предотвращения выхода их из строя.

Ведутся еженедельные осмотры.

2.3. Система теплоснабжения (исключая ИТП).

В период эксплуатации на системе теплоснабжения проведено:

Предотвращены любые случаи аварий.

Ликвидируются протечки на стояках общей системы.

Прочищены все грязевики 2 раза за год.

Установлены балансировочные краны.

От балансированы все квартиры в период отопительного периода.

Прочищены обратные клапана.

Заменено 4 стояка горячего водоснабжения. 1 полотенцесушитель, 3 радиатора.

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуации 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.

2.4. Система канализации.

За период эксплуатации ликвидировано 1 случай засорения системы канализации строительным мусором и бытовыми отходами в результате которых не было подтопление подвальных помещений (все устранялось незамедлительно с устранением последствий засорений). Отрабатывались заявки жильцов МКД. Заменен 1 канализационный стояк.

2.5. Система электроснабжения.

подаче электрической энергии потребителям второй категории допущено не было. Проведена проверка энергоустановок на соответствие нагрузкам. Аварийной ситуации на данной системе не было.

2.5.2. Электроосвещение.

За период эксплуатации на данной системе:

Происходит замена вышедших из строя ламп 6 шт.

Заменен 2 уличный прожектор. 3 светодиодный светильник.

Заменено 2 фотореле.

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 обрабатыванию заявок.

2.6. Конструкции здания.

За период эксплуатации нарушений и незаконных перестроек допущено не было, осмотры конструкций здания производились, регулярно. Конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном состоянии, не требуют ремонта и не несут угрозы жизни и здоровью.

Работы по промерзанию швов выполнены согласно поступивших заявок. Капитальный ремонт кровли запланированный в 2021г, фондом капитального ремонта не выполнен.

2.7. Фасад здания.

В результате эксплуатации не выявлены нарушения в элементах фасада. Проведена окраска цоколя. Отремонтировано 3 балконных плиты.

2.8. Двери.

В ходе эксплуатации были проведены работы по обслуживанию запирающих устройств. Запирающие устройства регулировались 2 раза. Установлены 2 доводчика на тамбурные двери. Замена кнопки вызова 2 шт. Замен блок питания 1шт. Подсветка кнопки 1шт.

2.9. Прилегающая территория.

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по поддержанию благоустройства в хорошем состоянии, был произведен покос травы в летний период 2 раза. В зимний период производится очистка отмостки здания от снега.

3. Работа с собственниками д. №3 ул. Центральная

В период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. проведено общих собраний собственников –2, с повесткой дня об организации парковочных мест, о повышении размера платы за содержания имущества, подписание дополнительного соглашения к договору управления.

Дополнительное соглашение к договору управления не принято.

Работа с государственными структурами ГЖИ.

● За период с 01.01.2021 по 30.11.2021 г. с государственной жилищной инспекции Кузбасса поступило 5 (пять) предостережения о недопустимости нарушения закона:

1. Предостережение от 16.02.2022 г. о недопустимости ненадлежащей очистке крыш и козырьков МКД от снежных навесов и наледи, а также о недопустимости отсутствия обработки скользкости дорожных покрытий пескосоляной смесью.

По данному предостережению 01.04.2022 г. дан ответ о том, что управляющей компанией проводится надлежащая очистка крыш и козырьков МКД от снежных заносов и наледи, согласно графикам, а дорожные покрытия обрабатываются пескосоляной смесью.

2. Предостережение от 07.04.2022 г. о недопустимости нарушений обязательных требований, связанных с обеспечением безопасности всех элементов детских площадок, в том числе надежность их крепления в соответствии с ГОСТ Р 52301-2013.

По данному предостережению направлен ответ в ГЖИ о том, что проведен осмотр, а также проведена проверка работоспособности детского игрового оборудования. Составлен Акт ежегодного осмотра и проверки оборудования детской площадки.

3. Предостережение от 18.05.2022 г. о недопустимости нарушения обязательных требований в части ответов по запросам органов социальной защиты о наличии/отсутствии задолженности, подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом

По данному предостережению был дан ответ о том, что управляющей компанией «Комфортный дом» своевременно принимает меры по предоставлению данной информации.

Кроме того, нами было оспорено предписание ГЖИ Кузбасса от 07.10.2021 г. о привлечении управляющая компания к административной ответственности по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ с наложением штраф 50 000 рублей. Крапивинский районный суд принял решение производство по делу прекратить в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

4. Предостережение от 17.11.2022 г. о недопустимости ненадлежащей очистке крыш и козырьков МКД от снежных навесов и наледи, а также о недопустимости отсутствия обработки скользкости дорожных покрытий пескосоляной смесью.

По данному предостережению 12.01.2023 г. дан ответ о том, что управляющей компанией проводится надлежащая очистка крыш и козырьков МКД от снежных заносов и наледи, согласно графикам, а дорожные покрытия обрабатываются пескосоляной смесью.

5. Предостережение от 18.11.2023 г. о недопустимости ненадлежащей очистке крыш и козырьков МКД от снежных навесов и наледи, а также о недопустимости отсутствия обработки скользкости дорожных покрытий пескосоляной смесью.

По данному предостережению 12.01.2023 г. дан ответ о том, что управляющей компанией проводится надлежащая очистка крыш и козырьков МКД от снежных заносов и наледи, согласно графикам, а дорожные покрытия обрабатываются пескосоляной смесью.

ПРОКУРАТУРА.

За период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. со стороны прокуратуры Крапивинского района предписаний и представлений по дому №3 ул. Центральная, не поступало.

АКТ № 3-18

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

пгт. Зеленогорский

" 01 " февраля 2023г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном
по адресу: пгт. Зеленогорский, ул. Центральная, дом № 3
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Меметова Вячеслава Николаевича являющего собственником квартиры №84,
находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании Протокола № 2/22 от 02.08.2022г., с одной стороны,
ООО "УК "Комфортный дом", именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Генерального директора Соколова Андрея Владимировича
действующего на основании Устава с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом
или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме
либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) № 15/20 от "04" марта 2020г.
(далее - "Договор") услуг и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме №3, расположенном по адресу: Кемеровская обл., Крапивинский район, пгт Зеленогорский, ул. Центральная:

№, дата акта	Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость/ сметная стоимость выполненно работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги) в рублях
1 февраля 2023 г.	Управление	5103,84/12	м2	3,32	203039,61
1 февраля 2023 г.	Содержание общего имущества	5103,84/12	м2		1015191,949
	Оплата труда производственного персонала (включая ИТР)	5103,84/12	м2	5,07	310517,63
	Содержание придомовой территории (оплата труда, расходные материалы)	5103,84/12	м2	2,15	131679,07
	Содержание домовладения (оплата труда, расходные материалы)	5103,84/12	м2	2,31	141478,44
	Аварийно-диспетчерская служба	5103,84/12	м2	4,49	274994,90
	Абоненский отдел	5103,84/12	м2	0,34	20823,67
	Благоустройство территории	5103,84/12	м2	0,05	2987,51
	Дератизация и дезинсекция	5103,84/12	м2	0,58	9890,16
	Содержание внутридомового инженерного оборудования, в том числе промывка системы отопления	5103,84/12	м2	1,17	71822,12
	Содержание и обслуживание приборов и узлов учета	5103,84/12	м2	0,70	43036,46
	Обслуживание кровли	5103,84/12	м2	0,13	7961,99
1 февраля 2023 г.	Текущий ремонт				142056,43
Дог. №242-22 от 03.02.2022г.	Оказание услуг электротехнической испытательной лаборатории	1	шт.	11500	11500,00
3-3С от 15.04.2022г.	Замена аварийного участка трубы стояка ГВС, кв.9	1,5	п.м.	2733,56	4100,34
3-6С от 20.06.2022г.	Замена крана и аварийного участка полотенцесушителя, подвал	1	п.м.	3460,92	3460,92

3-7С от 20.06.2022г.	Установка балансировочных клапанов на тепловые узлы, подвал	3	шт.	16540,89	49622,68
3-5Р от 25.07.2022г.	Покраска цоколя	342,31	кв.м.	48,4	16566,77
3-8С от 18.07.2022г.	Установка байпаса на балансировочный клапан, 1-2 подъезд	0,50	п.м.	7057,72	3528,86
3-11С от 04.08.2022г.	Замена стояка ГВС до врезки, кв.2-подвал	11	п.м.	553,73	6091,05
3-12С от 16.08.2022г.	Замена участка стояка полотенцесушителя и сгона (замена крана), подвал	1	шт.	2390,04	2390,04
3-13С от 14.09.2022г.	Замена участка стояка полотенцесушителя, кв.6	0,5	п.м.	1846,98	923,49
Дог. 8/2022 от 20.09.2022г.	Выборочный ремонт и восстановление герметизации стыков межпанельных швов	6,8	п.м.	900	6120,00
3-10Р от 23.09.2022г.	Выборочный ремонт ж/б кровли (кв.44), ремонт балконных плит (кв.60,89,90).	16,45 / 3	кв.м./шт.	936,55	15406,21
3-14С от 06.10.2022г.	Замена крана на концевики лежака ГВС, подвал 1п.	1	шт.	672,03	672,03
3-15Р от 23.10.2022г.	Выборочный ремонт ж/б кровли (кв.43,44,45)	15,4	кв.м.	675,85	10408,15
3-17С от 29.12.2022г.	Замена стояков ХВС и ГВС с уходом в подвал до врезки, кв.35-32 подвал	17	п.м.	423,79	7204,39
3-17С от 29.12.2022г.	Замена стояка канализации с уходом в подвал, кв.32-подвал	3,5	п.м.	832,3	2913,06
3-17С от 29.12.2022г.	Замена аварийного крана на стояке ХВС, подвал (3п.)	1	шт.	1148,44	1148,44
ВСЕГО					1360287,99

Показатели по текущему ремонту, руб.

текущий ремонт	начислено	135 365,83	10,00%	от содержания жилья, план
	выполнено	142 056,43	10,49%	от содержания жилья, факт
	% выполнения		104,94%	
	превышение	6 690,60		

на 01.01.2022г. -174 531,04 2022г. -6690,6 Сумму превышения 181221,64 учесть в 2023 году

Услуга	начислено	оплачено	выполнено работ
Содержание и текущий ремонт ОИ	1353597,39	1346057,90	1360287,99

2. Всего за период с "01" января 2022г. по "31" декабря 2022г. выполнено работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту на общую сумму 1 360 287,99 руб. (один миллион триста шестьдесят тысяч двести восемьдесят семь рублей 99 копеек).

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - Генеральный директор А.В.Соколов
(должность, ФИО) _____ (подпись)

Заказчик - председатель МКД № 3 В.Н.Меметов
(должность, ФИО) _____ (подпись)

5. Расходы на содержание общего имущества МКД № 3

	Начислено	Оплачено в расчетном периоде	Задолженность на конец периода	Начислено пени	Оплачено пени в добровольном порядке
Январь	110910,87	100380,91	10529,96	118,74	21,56
Февраль	110910,87	104417,79	6493,08	116,75	42,65
Март	111039,2	127303,77	-16264,57	123,63	15,79
Апрель	111039,2	94991,69	16047,51	166,71	3,04
Май	110947,85	111523,75	-575,9	202,17	33,69
Июнь	111008,75	99162,2	11846,55	210,89	30,19
Июль	110926,1	114387,45	-3461,35	260,05	29,51
Август	115362,91	100519,34	14843,57	232,54	380,89
Сентябрь	115362,91	124489,92	-9127,01	228,89	124,13
Октябрь	115362,91	111584,76	3778,15	166,74	425,24
Ноябрь	115362,91	114290,36	1072,55	180,86	250,65
Декабрь	115362,91	143005,96	-27643,05	213,5	178,86
Всего	1353597,39	1346057,9	7539,49	2221,47	1536,2

6. Коммунальные услуги МКД № 3

Услуга	Начислено	Оплачено	Задолженность перед РСО
	всего	всего	всего
Холодное водоснабжение и водоотведение (СОИ)	7652,32	7652,32	0
Тепловая энергия (СОИ)	33616,11	33616,11	0
Электроэнергия (СОИ)	19535,04	19535,04	0
Всего	60803,47	60803,47	0

"Задолженность перед РСО" на 01.01.2023г. отсутствует

9. Список должников на 31.12.2022 г. МКД № 3

№ п/п	Адрес	Л/с	Общая задолженность	Кол мес
1	ул. Центральная, д. 3, кв. 3	100133	7986,75	6
2	ул. Центральная, д. 3, кв. 17	100147	8895,75	7
3	ул. Центральная, д. 3, кв. 22	100152	4764,32	3
4	ул. Центральная, д. 3, кв. 39	100171	6742,82	6
5	ул. Центральная, д. 3, кв. 53	100186	6229,99	6
6	ул. Центральная, д. 3, кв. 65	100199	7721,37	6
7	ул. Центральная, д. 3, кв. 87	100221	6048,11	6
Итого задолженность от 3 мес.			48389,11	

№ п/п	Наименование документа
1	Технический паспорт дома № 3
2.	Необходимая техническая документация не передана ООО «Бытовик» п. Зеленогорский.
3.	Схемы и акты разграничения балансовой принадлежности.
4.	Паспорт готовности дома к отопительному сезону 2021-2022г., 2022-2023г
5.	Паспорта на приборы учета.
6	Технический отчет № 180. Электротехнической лаборатории.


Документы, находящиеся на хранении.

Отчет передал:
Генеральный директор ООО УК «Комфортный дом»

А.В.Соколов

Отчет получил: Председатель дома

Мачеков В.Н.


УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО УК "Комфортный дом"
А.В. Соколов

"23" Января 2023 год

План работ по текущему ремонту МКД 3 на 2023 год.

№ п\п	Виды работ	Цена,руб.
1	Ремонт швов по заявкам	30 000,00
2	Ремонт перила, крыльца б подъезд	

Согласовано:

Председатель дома

Совет дома