

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 81А

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

Генеральный директор
Управляющий домом
Телефон диспетчерской службы
Электронная почта
Сайт УК

Соколов Андрей Владимирович
тел. 25-8-98
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 №81А

№ 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		хорошее
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита.	
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита	хорошее
5	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	хорошее
6	Крыша, кровля	ж/плита, битумная защита	удовлетворительное
7	Полы	Цементная стяжка.	хорошее
8	Проёмы		
8.1	Окна в подъездах	Деревянные, пластиковые	хорошее
8.2	Двери	Металлические	хорошее
9	Отделка		
9.1	Внутренняя	Штукатурка, окраска	хорошее
9.2	Наружная	Водоземлюсионная	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	Выведен из эксплуатации	
11.2	Лифт (2 шт)		хорошее
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:

За период 2022 года на доме №81А 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	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 внутримдомовые сети, тепловые пункты, системы отопления. Произведена прочистка прибора учета тепловой энергии с составлением акта повторного ввода.

2.2. Система водоснабжения здания.

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено:

Прочистка всех грязевиков водоснабжения.

Ликвидировано все случаи протечек.

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. Снимаются ежемесячные показания с приборов учета ресурсов.

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.

Меняется запорная арматура.

От балансированы все квартиры в период отопительного периода.

Прочищены обратные клапана.

Произведена замена 1 радиатор отопления.

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 3 случая 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.

2.5. Система электроснабжения.

2.5.1. Вторая категория электроснабжения

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьезных перерывов в

Подаче электрической энергии потребителям второй категории допущено не было.
Проведена проверка энергоустановок на соответствие нагрузкам.

2.5.2. Электроосвещение.

За период эксплуатации на данной системе:

Происходит замена вышедших из строя ламп 8 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 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. Проведен ремонт отмостки.

2.7. Фасад здания.

В результате эксплуатации не выявлены нарушения в элементах фасада.

Проведены работы по покраски цоколя.

Работы по герметизации межпанельных швов выполнены по заявлениям собственников.

2.8. Двери.

В ходе эксплуатации были проведены работы по обслуживанию запирающих устройств. Запирающие устройства регулировались 2 раза. Установлены пружины (резина) на тамбурные двери. Установлены новые доводчик 1шт. Замена кнопки вызова 0 шт. Замена наборной координатной панели 0шт. Выполнялись работы по заявкам собственников.

2.9. Лифтовое оборудование.

В процессе эксплуатации на данной системе происходили сбои, но они устранялись оперативно и в максимально сжаты сроки. Контроль лифтового оборудования переведен на интернет. В настоящее время лифты находятся в хорошем состоянии. Лифты прошли ежегодное техническое освидетельствование.

2.10. 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. Окрашены лавочки.

3. Работа с собственниками д. №81 А ул. Центральная

В период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. проведено общих собраний собственников –1, с повесткой дня о повышении размера платы за содержания имущества, подписание дополнительного соглашения к договору управления.

Дополнительное соглашение к договору управления подписано.

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 №81 А ул. Центральная, не поступало.

АКТ №81а-8

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 №81"а"
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Мошненко Ираиды Васильевны являющего собственником квартиры №49,
находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании Протокола № 2/20 от 04.11.2020г., 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) № 9/20 от "17" февраля 2020г.
(далее - "Договор") услуг и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме №81"а", 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 выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги) в рублях
1 февраля 2023 г.	Управление	3490,7/12	м2	3,66	153148,76
1 февраля 2023 г.	Содержание общего имущества	3490,7/12	м2		765743,79
	Оплата труда производственного персонала (включая ИТР)	3490,7/12	м2	4,93	206509,81

	Содержание придомовой территории (оплата труда, расходные материалы)	3490,7/12	м2	2,08	87127,87
	Содержание домовладения (оплата труда, расходные материалы)	3490,7/12	м2	2,24	93830,02
	Аварийно - диспетчерская служба	3490,7/12	м2	4,35	182214,54
	Дератизация, дезинфекция	3490,7/12	м2	0,58	3597,60
	Абонентский отдел (оплата труда сотрудников)	3490,7/12	м2	0,33	13823,17
	Благоустройство территории	3490,7/12	м2	0,03	1102,42
	Содержание внутридомового инженерного оборудования, в том числе промывка системы отопления	3490,7/12	м2	1,13	45414,69
	Содержание и обслуживание приборов и узлов учета	3490,7/12	м2	0,66	25727,14
	Лифт	3490,7/12	м2	2,41	100951,04
	Обслуживание кровли	3490,7/12	м2	0,13	5445,49
<i>1 февраля 2023 г.</i>	Текущий ремонт				136537,59
Дог.№242-22 от 03.02.2022г.	Оказание услуг электротехнической испытательной лаборатории	1	шт.	11500	11500
81а-3Р от 16.06.2022г.	Покраска цоколя	117,18	кв.м.	48,21	5648,91
81а-4С от 13.07.2022г.	Замена крана на узле ХВС,подвал	1	шт.	4428,53	4428,53
81а-7Р от 09.09.2022г.	Ремонт отмостки	72,6/4,36	кв.м./куб.м.	1006,89/16766,09	73100,15
Дог.№ИЦ 02/09-22 от 08.09.22	Услуги по проведению оценки соответствия в форме тех.освидетельствования лифтов	1	шт.	10000	10000
Дог. 8/2022 от 20.09.2022г.	Выборочный ремонт и восстановление герметизации стыков межпанельных швов	35,4	п.м.	900	31860
	ИТОГО				1055430,14

Показатели по текущему ремонту, руб.				
текущий ремонт	начислено	91 369,88	10,00%	от содержания жилья, план
	выполнено	136 537,59	14,94%	от содержания жилья, факт
	% выполнения		149,43%	
	превышение	45 167,71		

на 01.01.2022г. -55531,91	2022г. -45167,71	Сумму превышения 100699,62 учесть в 2023 году
---------------------------	------------------	---

Услуга	начисление	оплата	выполнено работ
Содержание и текущий ремонт	1020991,73	1025113,84	1055430,14

- Всего за период с "01" января 2022г. по "31" декабря 2022г. выполнено работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту на общую сумму 1 055 430,14 руб. (один миллион пятьдесят пять тысяч четыреста тридцать рублей 14 копеек).
- Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.
- 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 № 81 "а" И.В.Мошненко
(должность, ФИО)

_____ (подпись)

5. Расходы на содержание общего имущества МКД № 81а

	Начислено	Оплачено в расчетном периоде	Задолженность на конец периода	Начислено пени	Оплачено пени в добровольном порядке
Январь	83420,66	84158,81	-738,15	177,05	26,78
Февраль	83420,66	77449,36	5971,3	189,58	0,02
Март	83706,98	74257,08	9449,9	263,72	38,34
Апрель	83706,98	89613,72	-5906,74	281,13	12,66
Май	83706,98	75379,99	8326,99	306,42	0
Июнь	83706,98	83322,04	384,94	319,63	0
Июль	83706,98	90063,96	-6356,98	277,47	520,97
Август	87058,06	89214,87	-2156,81	317,65	49,35
Сентябрь	87086,99	102852,44	-15765,45	137,83	1054,31
Октябрь	87156,82	83560,52	3596,3	172,99	0
Ноябрь	87156,82	82866,1	4290,72	204,25	0
Декабрь	87156,82	92374,95	-5218,13	179,22	164,4
Всего	1020991,73	1025113,84	-4122,11	2826,94	1866,83

6. Коммунальные услуги МКД № 81А

Услуга	Начислено	Оплачено	Задолженность перед РСО
	всего	всего	всего
Холодное водоснабжение и водоотведение (СОИ)	7955,96	7955,96	0
Тепловая энергия (СОИ)	27773,87	27773,87	0
Электроэнергия (СОИ)	18106,52	18106,52	0
Всего	53836,35	53836,35	0

"Задолженность перед РСО" на 01.01.2023г. отсутствует

9. Список должников на 31.12.2022 г. МКД № 81а

№ п/п	Адрес	Л/с	Общая задолженность	Кол мес
1	ул. Центральная, д. 81А, кв. 13/а	101383	24035,98	30
2	ул. Центральная, д. 81А, кв. 40	100499	4200,05	3
3	ул. Центральная, д. 81А, кв. 51	100510	9892,74	4
4	ул. Центральная, д. 81А, кв. 53	100512	4079,53	3
Итого задолженность от 3 мес.			42208,30	

№ п/п	Наименование документа
1	Технический паспорт дома № 81а
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 № 199. Электротехнической лаборатории.

Документы, находящиеся на хранении.

Отчет передал:

Генеральный директор ООО УК «Комфортный дом»



А.В.Соколов

Отчет получил: Председатель дома



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

" 20 " Января 2023 год

План работ по текущему ремонту МКД 81А на 2023 год.

№ п\п	Виды работ	Цена, руб.
1	Работы по заявкам собственников	7 000,00

Согласовано:



Председатель дома *Мешинкина*

Совет дома