

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 2

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**

Г енеральный 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 №2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка)	Техническое состояние элементов общего имущества
1	Фундамент, цоколь	Свайный, железобетонная плита	хорошее
2	Стены (наружные и внутренние)	Монолитная железобетонная плита	хорошее
3		Крыльцо, лестницы	Монолитная железобетонная плита.
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита	хорошее
5	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	хорошее
6	Крыша, кровля	Шиферная	хорошее
7	Полы	Цементная стяжка.	хорошее
8	Проёмы		
8.1	Окна в подъездах	Стеклопакеты.	хорошее
8.2	Двери	Металлические	хорошее
9	Отделка		
9.1	Внутренняя	Штукатурка, окраска	хорошее
9.2	Наружная	Мраморная крошка	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	хорошее
11	Прочие		
11.1	Мусоропровод	Нет	
11.2	Лифт	Нет	
11.3	Вентиляция	Вентиляционные каналы	хорошее
11.4	Ливневая канализация	Наружный водосток	хорошее

3. Работа с собственниками д. №2 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 штрафа 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 №2 ул. Центральная, не поступало.

АКТ № 2-15

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 № 2
 (указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Шерер Нины Васильевны являющего собственником квартиры №4,
 находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании Протокола № 1/21 от 03.06.2021г., 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) № 17/21 от "03" июня 2021г.
 (далее - "Договор") услуг и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества
 в многоквартирном доме №2, 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	4415,6/12	м2	3,31	175242,17
1 февраля 2023 г.	Содержание общего имущества	4415,6/12	м2		876210,85
	Оплата труда производственного персонала (включая ИТР)	4415,6/12	м2	5,07	268645,10
	Содержание придомовой территории (оплата труда, расходные материалы)	4415,6/12	м2	2,15	113922,48
	Содержание домовладения (оплата труда, расходные материалы)	4415,6/12	м2	2,31	122400,43
	Аварийно-диспетчерская служба	4415,6/12	м2	4,49	237912,53
	Абоненский отдел	4415,6/12	м2	0,34	18015,65
	Благоустройство территории	4415,6/12	м2	0,06	2987,51
	Дератизация и дезинсекция	4415,6/12	м2	0,58	7767,36
	Содержание внутридомового инженерного оборудования, в том числе промывка системы отопления	4415,6/12	м2	1,16	61287,72
	Содержание и обслуживание приборов и узлов учета	4415,6/12	м2	0,69	36383,73

	Обслуживание кровли	4415,6/12	м2	0,13	6888,34
1 февраля 2023 г.	Текущий ремонт				65034,64
2-1С от 01.02.2022г.	Замена крана на стояке разбора ХВС, подвал	1	шт.	990,23	990,23
2-2С от 18.03.2022г.	Замена аварийного стояка канализации, кв.26	2	п.м.	1466,32	2932,63
Дог. №242-22 от 03.02.2022г.	Оказание услуг электротехнической испытательной лаборатории	1	шт.	11500	11500,00
2-5Р от 27.06.2022г.	Ремонт площадок и ступеней крыльца (4,5,6 подъезды)	3/19,53	шт./кв.м.	8984,39/1380,09	26953,16
2-6Р от 25.07.2022г.	Покраска цоколя	282,26	кв.м.	42,69	12050,06
2-7С от 19.07.2022г.	Установка шланга подачи воды, подвал	4	п.м.	796,89	3187,57
2-10С от 29.11.2022г.	Замена канализационного стояка с уходом в подвал, кв.76	5	п.м.	886,69	4433,46
2-12С от 20.12.2022г.	Замена стояка ХВС до врезки в подвал, кв.76- подвал	4,5	п.м.	663,9	2987,53
	Итого				1116487,66
<i>Показатели по текущему ремонту, руб.</i>					
текущий ремонт	начислено	116 828,11	10,00%	от содержания жилья, план	
	выполнено	65 034,64	5,57%	от содержания жилья, факт	
	% выполнения		55,67%		
	снижение	-51 793,47			

на 01.01.2022г. + 24024,70	2022г. + 51793,47	Неиспользованная сумма 75 818,17 переносится на 2023 год.
----------------------------	-------------------	---

Услуга	начислено	оплачено	выполнено работ
Содержание и текущий ремонт ОИ	1168281,13	1121812,57	1116487,66


2. Всего за период с "01" января 2022г. по "31" декабря 2022г. выполнено работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту на общую сумму 1 116 487,66 (один миллион сто шестнадцать тысяч четыреста восемьдесят семь рублей 66 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 № 2 Н.В. Шерер
(должность, ФИО) _____ (подпись)

5. Расходы на содержание общего имущества МКД № 2

	Начислено	Оплачено в расчетном периоде	Задолженность на конец периода	Начислено пени	Оплачено пени в добровольном порядке
Январь	96513,7	75991,99	20521,71	84,11	2,56
Февраль	96017,8	86632,75	9385,05	122,2	24,37
Март	96039,56	96328,6	-289,04	228,87	3,83
Апрель	96039,56	88107,54	7932,02	296,79	49,93
Май	96039,56	80579,7	15459,86	404,21	5,58
Июнь	96039,56	93559,97	2479,59	464,57	35,33
Июль	96039,56	84042,69	11996,87	556,46	14,43
Август	96037,39	91225,95	4811,44	595,29	360,24
Сентябрь	99878,61	98930,55	948,06	626,18	133,7
Октябрь	99878,61	86144,97	13733,64	746,11	168,01
Ноябрь	99878,61	102021,35	-2142,74	740,18	315,02
Декабрь	99878,61	138246,51	-38367,9	592,65	1178,3
Всего	1168281,13	1121812,57	46468,56	5457,62	2291,3

6. Коммунальные услуги МКД № 2

Услуга	Начислено	Оплачено	Задолженность перед РСО
	всего	всего	всего
Холодное водоснабжение и водоотведение (СОИ)	6581,79	6581,79	0
Тепловая энергия (СОИ)	27607,69	27607,69	0
Электроэнергия (СОИ)	14491,11	14491,11	0
Всего	48680,59	48680,59	0

"Задолженность перед РСО" на 01.01.2023г. отсутствует


9. Список должников на 31.12.2022 МКД №2

№ п/п	Адрес	Л/с	Общая задолженность
1	ул. Центральная, д. 2, кв. 5	101531	11633,46
2	ул. Центральная, д. 2, кв. 7	101533	5758,86
3	ул. Центральная, д. 2, кв. 29	101556	11494,74
4	ул. Центральная, д. 2, кв. 44	101571	17383,46
5	ул. Центральная, д. 2, кв. 45	101572	5630,29
6	ул. Центральная, д. 2, кв. 56	101584	7396,69
7	ул. Центральная, д. 2, кв. 65	101593	16664,94
8	ул. Центральная, д. 2, кв. 80	101610	7448,05
9	ул. Центральная, д. 2, кв. 88	101619	5817,88
Итого задолженность от 3 мес.			89228,37

№ п/п	Наименование документа
1	Технический паспорт дома № 2
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 № 181. 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 2 на 2023 год.

№ п/п	Виды работ	Цена,руб.
1	Ремонт трёх подъездов	116 000,00

Согласовано:



Председатель дома

Совет дома

