

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 2023г по управлению многоквартирным домом по адресу: п. Зеленогорский ул. Центральная 5

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

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 №5

№ 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)	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, 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	Водоэмульсионная	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:

Наименование работ:

За период 2023 года на доме №5 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		
Управление	постоянно	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	2 раза 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 и повторный ввод в эксплуатацию.

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.

Заменен 1 контрольный кран. Проведен вывод воды для уборки МКД.

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.

Отбалансированы все квартиры в период отопительного периода.

Прочищены обратные клапана.

Ведется учет тепловой энергии.

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 случаев засорения не было. Отрабатывались заявки жильцов МКД.

Заменен 1 стояк канализации, 1 разводка канализации, стояк лежака канализации в подвале 28,5 п.м. Заменен участок ливневой канализации чердака 23 п.м.

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. Аварийной ситуации на данной системе не было.

2.5.2. Электроосвещение.

За период эксплуатации на данной системе:

Произведена замена вышедших из строя светодиодных ламп 7шт, светильник 1шт., прожектор 2 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 выборочный ремонт отмостки 4,37 кв.м.. Проведено восстановление крепления зонтов и фартуков вентиляционных шахт 2шт.после урагана от 19.11.2023г.

2.7. Фасад здания.

В результате эксплуатации нарушений в элементах фасада не выявлено. Фасад находится в хорошем состоянии.

Работы по промерзанию швов выполнены в полном объеме согласно поступивших заявок 11,15 п.м.

2.8. Двери.

В ходе эксплуатации были проведены работы по обслуживанию запирающих устройств. Запирающие устройства регулировались 2 раза. Установлены пружины (резина) на тамбурные двери. Заменена панель вызывная 1 шт. Выполнялись работы по заявкам собственников. Проведена замена дверного доводчика 1шт.

2.9. Лифтовое оборудование.

В процессе эксплуатации на данной системе происходили сбои, по причине отсутствия электроэнергии, но они устранялись оперативно и в максимально сжатые 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 3 раза. В зимний период производится очистка отмостки здания от снега.

Проведена покраска скамеек 2шт.

3. Работа с собственниками д. №5 ул. Центральная

В период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. проведено одно внеочередное общее собрание собственников МКД с повесткой дня:

- Начисление и оплата КР на СОИ ХВС по факту потребления согласно ОДУ, увеличение размера платы на текущий ремонт ОИ на 2 руб. сроком на 1 год с 01.01.2024 ПО 31.12.2024.

Работа с государственными структурами ГЖИ.

● За период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. с государственной жилищной инспекции Кузбасса поступило 7(семь) предостережений о недопустимости нарушения закона:

1. Предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований от 31.08.2023г. № 310-386, о необходимости принять меры по соблюдению и устранению нарушений обязательных требований при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период 2023-2024гг.

По данному предостережению 11.10.2023 дан ответ о том, что управляющей компанией приняты все необходимые меры по подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период 2023-2024гг., согласно действующего законодательства.

2. Предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований от 30.10.2023 г. № 401-386, 402-386, о недопустимости нарушения закона, в части надлежащего содержания придомовой территории при сезонной эксплуатации, по недопущению гололеда и скользкости, и обеспечения запаса противогололедных материалов для посыпки тротуаров.

3. Предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований от 17.11.2023 г. № 464-386, 465-386, о недопустимости ненадлежащей очистке крыш и козырьков МКД от снежных навесов и наледи, а также о недопустимости отсутствия обработки скользкости дорожных покрытий пескосоляной смесью.


4. Предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований от 22.11.2023 г. № 468-386, 439-386, о необходимости принять своевременные меры по обеспечению обязательных требований в части проведения внеочередных (неплановых) осмотров общего имущества многоквартирных домов в связи с возможными нарушениями, произошедшими 19.11.2023 в период ураганного ветра, с составлением соответствующих актов и принятию мер по устранению выявленных нарушений.

По данному предостережению 30.11.2023 направлен ответ о том, что проведены внеплановые осмотры общего имущества МКД, составлены Акты обследований, в настоящее время Управляющая компания ведет работу по устранению выявленных нарушений.

ПРОКУРАТУРА.

● За период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. со стороны прокуратуры Крапивинского района было направлено в адрес УК «Комфортный дом» - 1 предостережение:

1. Предостережение о недопустимости нарушений закона от 11.09.2023 г. о неприятии Управляющей компанией достаточных мер по подготовке домов, к прохождению зимнего периода 2023-2024, а именно приобретение антигололедной смеси по мере необходимости, а не заранее на весь зимний период.


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

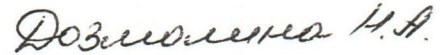
"24" Январь 2023 год

План работ по текущему ремонту МКД 5 на 2023 год.

№ п\п	Виды работ	Цена,руб.
1	Частичный ремонт отмостки 2го подъезда	15 000,00

Согласовано:

Председатель дома



Совет дома

АКТ №5-11

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

пгт. Зеленогорский

" 01 " февраля 2024г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном
по адресу: _____ пгт. Зеленогорский, ул. Центральная, дом №5
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Дозмолиной Нэли Алексеевны являющего собственником квартиры №36,
находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании Протокола № 3/20 от 12.08.2020г., 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) № 7/20 от "11" февраля 2020г.
(далее - "Договор") услуг и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме № 5, расположенном по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Крапивинский МО, 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 2024 г.	<i>Управление</i>	3508,89/12	м2	3,39	142425,86
1 февраля 2024 г.	<i>Содержание общего имущества</i>	3508,89/12	м2		711918,74
	Оплата труда производственного персонала (включая ИТР)	3508,89/12	м2	5,07	213480,87

	Содержание придомовой территории (оплата труда, расходные материалы)	3508,89/12	м2	2,15	90529,36
	Содержание домовладения (оплата труда, расходные материалы)	3508,89/12	м2	2,31	97266,43
	Аварийно-диспетчерская служба	3508,89/12	м2	4,49	196710,39
	Абоненский отдел	3508,89/12	м2	0,34	14316,27
	Благоустройство территории	3508,89/12	м2	0,03	2315,92
	Дератизация и дезинсекция	3508,89/12	м2	0,15	5928,00
	инженерного оборудования, в том числе промывка системы отопления	3508,89/12	м2	1,13	47580,55
	Содержание и обслуживание приборов и узлов учета	3508,89/12	м2	0,91	38317,08
	Обслуживание кровли	3508,89/12	м2	0,13	5473,87
	Обслуживание лифтов	3508,89/12	м2	2,41	101477,10
1 февраля 2024 г.	Текущий ремонт				53394,99
5-1С от 01.03.2023г	Замена участка ливнёвой канализации чердака, 2-й подъезд	23	п.м.	523,94	12050,53
5-2С от 04.05.2023г.	Замена стояка и лежачка канализации, подвал	28,5	п.м.	388,56	11074,10
5-4С от 05.07.2023г.	Вывод воды для технички	4	п.м.	293,87	1175,47
5-3Р от 06.07.2023г.	Выборочный ремонт отмостки	4,37	кв.м.	1 505,73	6580,05
5-5С от 04.08.2023г.	Замена кранов на стояках водоразбора, подвал	4	шт.	1 088,50	4353,98
5-6Р от 20.10.2023г.	Выборочный ремонт и восстановление герметизации стыков межпанельных швов	11,15	п.м.	1 000,00	11150,00
5-7С от 30.11.2023г.	Ремонт подводки воды для технички, 1-й подъезд	2	п.м.	714,68	1429,36
5-7С от 30.11.2023г.	Замена стояка канализации, кв.25	3,5	п.м.	1 381,36	4834,77
5-8Р от 11.12.2023г.	и фартуков вентиляционных шахт после урагана от 19.11.2023г.	2	шт.	373,37	746,73
	ИТОГО				1009216,69


Показатели по текущему ремонту, руб.			
	начислено	95 161,10	10,00% от содержания жилья, план
	выполнено	53 394,99	5,61% от содержания жилья, факт
	% выполнения		56,11%
текущий ремонт	превышение	41 766,11	
на 01.01.2023г. - 139 641,97	2023г. - 41 766,11	Сумму превышения 97 875 руб. 86 коп. учесть в 2024 году	

Услуга	начислено	оплачено	выполнено работ
Содержание и текущий ремонт ОИ	1050982,80	1038534,69	1009216,69

- Всего за период с "01" января 2023г. по "31" декабря 2023г. выполнено работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту на общую сумму 1 009 216, 69 руб. (Один миллион девять тысяч двести шестнадцать рублей 69 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 № 5 Н.А.Дозмолина
(должность, ФИО) _____ (подпись)

5. Расходы на содержание общего имущества МКД № 5

	Начислено	Оплачено в расчетном периоде	Задолженность на конец периода	Начислено пени	Оплачено пени в добровольном порядке
Январь	87581,9	60093,82	27488,08		
Февраль	87581,9	84892,1	2689,8		
Март	87581,9	78066,01	9515,89		
Апрель	87581,9	79579,06	8002,84		
Май	87581,9	92782,4	-5200,5		
Июнь	87581,9	74194,66	13387,24		
Июль	87581,9	96862,74	-9280,84		
Август	87581,9	83803,66	3778,24		
Сентябрь	87581,9	104847,41	-17265,51		
Октябрь	87581,9	80423,45	7158,45		
Ноябрь	87581,9	73287,2	14294,7		
Декабрь	87581,9	129702,18	-42120,28		
Всего	1050982,8	1038534,69	12448,11	1383,92	3754,52

6. Коммунальные услуги МКД № 5

Услуга	Начислено	Оплачено	Задолженность перед PCO
	всего	всего	всего
Холодное водоснабжение и водоотведение (СОИ)	10478,46	10478,46	0
Тепловая энергия (СОИ)	29896,44	29896,44	0
Электроэнергия (СОИ)	14807,76	14807,76	0
Всего	55182,66	55182,66	0

"Задолженность перед PCO" на 01.01.2024г. отсутствует

Список деолжников на 31.12.2023 г.

№ п/п	Адрес	Л/с	Общая задолженность
1	ул. Центральная, д. 5, кв. 49	100273	38092,97
Итого задолженность от 3 мес.			38092,97

Документы, находящиеся на хранении.

№ п/п	Наименование документа
1	Технический паспорт дома № 5
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., 2023-2024г
5.	Паспорта на приборы учета.
6	Технический отчет № 185. Электротехнической лаборатории.

Отчет передал:
Генеральный директор ООО УК «Комфортный дом»



А.В. Соколов

Отчет получил: Председатель дома

