

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 дом №4д

**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](mailto:stozel@mail.ru)

[www.komfort-dom42.ru](http://www.komfort-dom42.ru)

**Режим работы ООО УК «Комфортный Дом»:**

с 08.00 - 17.00

суббота, воскресенье - выходной день

**Режим работы Аварийной службы:**

Круглосуточно тел.+7 (384) 462-58-98

**Раздел 1.**  
Техническое состояние многоквартирного дома №4д

№ 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)	Монолитная железобетонная плита	хорошее
			хорошее
3	Крыльцо, лестницы	Монолитная железобетонная плита.	хорошее
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита	хорошее
5	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	хорошее
6	Крыша, кровля	Железобетонные плиты, мягкая	хорошее
7	Полы	Цементная стяжка.	хорошее
8	Проёмы		
8.1	Окна в подъездах	Деревянные рамы.	хорошее
8.2	Двери	Металлические	хорошее
9	Отделка		
9.1	Внутренняя	Штукатурка, окраска	удовлетворительное
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	Неорганизованный водосток	



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

**Наименование работ:**

За период 2023года на доме №4д 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.

### **2.2. Система водоснабжения здания.**

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено:

Прочистка всех грязевиков водоснабжения.

Ликвидировано все случаи протечек.

Заменено 5 стояков ХВС, 5 стояков ГВС, 1 контрольный кран, 3 разводки ХВС/ГВС.

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.

Меняется запорная арматура.

Отбалансированы все квартиры в период отопительного периода.

Прочищены обратные клапана.

Заменен 1 стояк отопления, 2 стояка полотенцесушителя, 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 2 случая засорения системы канализации строительным мусором и бытовыми отходами, аварии устранялись незамедлительно с устранением последствий засорений. Не было засорения и подтопления технических помещений. Отрабатывались заявки жильцов МКД.

Заменено 4 канализационных стояка, 1 канализационная разводка.

### **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:

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 обработыванию заявок.

Заменено 3 светодиодные лампы.

### **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. Проведён ремонт 3 подъездов, 1 балконной плиты.

### **2.7. Фасад здания.**

В результате эксплуатации нарушений в элементах фасада не выявлено. Фасад находится в хорошем состоянии. Заявки по промерзанию швов отсутствовали.

Заварено 1 слуховое окно.

### **2.8. Двери.**

В ходе эксплуатации были проведены работы по обслуживанию запирающих устройств. Регулировка доводчиков 2 раза.

Установлены пружины (резина) на тамбурные двери. Заменён блок питания 1шт., кнопка выхода 1шт., подсветка 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 3 раза. В зимний период производится очистка отмостки здания от снега.

Проведен ремонт скамеек 4шт., замена урны 1 шт.



### **3. Работа с собственниками д. №4 Д ул. Центральная**

В период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. УК «Комфортный дом» было проведено одно ежегодное отчетное собрание.

#### ***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

" 20 " Января 2023 год

План работ по текущему ремонту МКД 4Д на 2023 год.

№ п\п	Виды работ	Цена,руб.
1	Ремонт подъездов	70 000,00
2	Ремонт и покраска лавочек	

Согласовано:

Председатель дома

Совет дома





Утверждено  
Приказом министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства РФ  
от 26 октября 2015 г. № 761/пр

АКТ № 4д-18

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 №4"д"  
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Пресняковой Ирины Владимировны являющего собственником квартиры №25,  
находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании Протокола № 1/21 от 25.02.2021г., 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) № 14/20 от "04" марта 2020г.  
(далее - "Договор") услуг и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества  
в многоквартирном доме № 4"д", 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 выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы ( оказанной услуги) в рублях
1 февраля 2024 г.	<b>Управление</b>	2759,54/12	м2	3,39	<b>112258,09</b>
1 февраля 2024 г.	<b>Содержание общего имущества</b>	2759,54/12	м2		<b>561952,71</b>
	Оплата труда производственного персонала (включая ИТР)	2759,54/12	м2	5,80	192063,98
	Содержание придомовой территории (оплата труда, расходные материалы)	2759,54/12	м2	2,70	89409,10
	Содержание домовладения (оплата труда, расходные материалы)	2759,54/12	м2	2,08	68878,12
	Аварийно-диспетчерская служба	2759,54/12	м2	4,49	148684,02
	Дератизация, дезинфекция	2759,54/12	м2	0,15	4967,17
	Абоненский отдел	2759,54/12	м2	0,34	11258,92
	Благоустройство территории	2759,54/12	м2	0,05	2318,00
	Содержание внутридомового инженерного оборудования, в том числе промывка системы отопления	2759,54/12	м2	1,13	37419,36
	Содержание и обслуживание приборов и узлов учета	2759,54/12	м2	0,08	2649,16
	Обслуживание кровли	2759,54/12	м2	0,13	4304,88
1 февраля 2024 г.	<b>Текущий ремонт</b>				<b>184806,18</b>
4д-2С от 24.03.2023г.	Замена стояка отопления до врезки, подвал	4,5	п.м.	559,48	2517,67

4д-3С от 23.05.2023г.	Ремонт балконной плиты, кв.9	1	шт.	9 055,79	9055,79
4д-5С от 24.05.2023г.	Замена стояка канализации, кв.41,38	3,5	п.м.	1 670,21	5845,73
4д-5С от 24.05.2023г.	Замена стояка полотенцесушителя, кв.41,38	7	п.м.	533,70	3735,87
4д-4Р от 02.06.2023г.	Ремонт и покраска скамеек	4	шт.	415,31	1661,25
4д-4Р от 02.06.2023г.	Замена урны	1	шт.	2 021,15	2021,15
4д-6С от 07.06.2023г.	Замена стояка ХВС и ГВС, кв.35,32, подвал	44		484,79	21330,6
4д-8С от 07.06.2023г.	Замена стояка канализации, кв.35,32	4,5	п.м.	925,15	4163,17
4д-10Р от 30.06.2023г.	Ремонт лестничных клеток подъездов, 1-й, 3-й подъезды	2	шт.	37 382,24	74764,47
4д-11С от 09.08.2023г.	Замена стояка канализации, подвал	0,5	п.м.	2 012,38	1006,19
4д-16С от 19.10.2023г.	Замена стояка канализации, кв.22,25,28	4,5	п.м.	1 225,10	5512,95
4д-16С от 19.10.2023г.	Замена стояка ХВС до врезки в подвале, кв.28,19,16, подвал	18	п.м.	453,46	8162,21
4д-16С от 19.10.2023г.	Замена стояка ГВС до врезки в подвале, кв.22,19,16, подвал	20	п.м.	334,16	6683,28
4д-16С от 19.10.2023г.	Замена сборки по кв.31	1	шт.	1 363,16	1363,16
4д-17Р от 30.10.2023г.	Ремонт лестничной клетки 4-го подъезда	1	шт.	36 982,69	36982,69
<b>ИТОГО</b>					<b>859016,98</b>
<i>Показатели по текущему ремонту, руб.</i>					
текущий ремонт	начислено	103 979,47	13,00%	от содержания жилья, план	
	выполнено	184 806,18	23,11%	от содержания жилья, факт	
	% выполнения		177,73%		
	превышение	-80 826,71			

на 01.01.2023г. - 172 943,52    2023г. - 80 826,71    Сумму превышения 253 770 руб. 23 коп. учесть в 2024 году

Услуга	начислено	оплачено	выполнено работ
Содержание и текущий ремонт ОИ	778190,28	756100,48	859016,98


2. Всего за период с "01" января 2023г. по "31" декабря 2023г. выполнено работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту на общую сумму 859 016,98 руб. (восемьсот пятьдесят девять тысяч шестнадцать рублей 98 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 № 4"д" И.В.Преснякова  
(должность, ФИО) \_\_\_\_\_ (подпись)



5. Расходы на содержание общего имущества МКД № 4д

	Начислено	Оплачено в расчетном периоде	Задолженность на конец периода	Начислено пени	Оплачено пени в добровольном порядке
Январь	64849,19	48793,6	16055,59		
Февраль	64849,19	58738,01	6111,18		
Март	64849,19	57128,52	7720,67		
Апрель	64849,19	66000,38	-1151,19		
Май	64849,19	50802,01	14047,18		
Июнь	64849,19	64434,34	414,85		
Июль	64849,19	74819,45	-9970,26		
Август	64849,19	68201,37	-3352,18		
Сентябрь	64849,19	58169,08	6680,11		
Октябрь	64849,19	76918,36	-12069,17		
Ноябрь	64849,19	60683,4	4165,79		
Декабрь	64849,19	71411,96	-6562,77		
Всего	778190,28	756100,48	22089,8	4921,66	8056,19

## 6. Коммунальные услуги МКД № 4Д

Услуга	Начислено	Оплачено	Задолженность перед РСО
	всего	всего	всего
Холодное водоснабжение и водоотведение (СОИ)	6974,49	6974,49	0
Тепловая энергия (СОИ)	20225,17	20225,17	0
Электроэнергия (СОИ)	1383,71	1383,71	0
Всего	28583,37	28583,37	0

**"Задолженность перед РСО" на 01.01.2024г. отсутствует**



**Список должников на 31.12.2023 г.**

№ п/п	Адрес	Л/с	Общая задолженность
1	ул. Центральная, д. 4Д, кв. 27	100365	5551,92
2	ул. Центральная, д. 4Д, кв. 39	100377	12733,74
3	ул. Центральная, д. 4Д, кв. 41	100379	21909,25
4	ул. Центральная, д. 4Д, кв. 43	100381	10618,12
5	ул. Центральная, д. 4Д, кв. 59	100397	36789,59
<b>Итого задолженность от 3 мес.</b>			<b>87602,62</b>

Документы, находящиеся на хранении.

№ п/п	Наименование документа
1	Технический паспорт дома № 4д
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 № 188. Электротехнической лаборатории.

Отчет передал:  
Генеральный директор ООО УК «Комфортный дом»



А.В. Соколов

Отчет получил: Председатель дома