

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 № 425 (1-2)

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 №8615 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 №425

№ 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
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	Шиферная	Требуется ремонт
7	Полы	Цементная стяжка. Деревянные	хорошее
8	Проёмы		
8.1	Окна в подъездах	Деревянные рамы.	хорошее
8.2	Двери	Металлические, деревянные	хорошее
9	Отделка		
9.1	Внутренняя	Штукатурка, окраска	удовлетворительное
9.2	Наружная	Мраморная крошка	хорошее
10	Внутридомовые инженерные системы и оборудование		
10.1	Электроснабжение	Медные 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

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

За период 2022 года на доме №425 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.	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 приборов учета тепловой энергии с повторным вводом в эксплуатацию.

2.2. Система водоснабжения здания.

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено:

Прочистка всех грязевиков водоснабжения.

Ликвидировано все случаи протечек.

Заменено 2 контрольный крана.

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 2 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.

Проведена поверка прибора учета 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 ликвидировано 4 случая засорения системы канализации строительным мусором и бытовыми отходами в результате которых не было подтопление технических помещений (аварии устранялись незамедлительно с устранением последствий засорений). Предотвращено 1 случая засорения и подтопления технических помещений. Отрабатывались заявки жильцов МКД. Заменен 1 стояк.

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. Проведена проверка энергоустановок на соответствие нагрузкам.

2.5.2. Электроосвещение.

За период эксплуатации на данной системе:

Происходит замена вышедших из строя ламп 13 шт. Прожекторов 2шт. Фотореле 1шт.

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.

2.6. Конструкции здания.

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

2.7. Фасад здания.

В результате эксплуатации нарушений в элементах фасада не выявлено фасад находится в хорошем состоянии. Работы по герметизации швов выполнены по заявлениям собственников. Выполнен покраске цоколя здания.

2.8. Двери.

В ходе эксплуатации были проведены работы по обслуживанию дверей. Установлены 1 пружина (резина) на тамбурные двери.

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. Установлены две современные лавочки.

3. Работа с собственниками д. №425 ул. Центральная

В период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. проведено общих собраний собственников –2, с повесткой дня об утверждении работ и стоимости по капитальному ремонту; о выборе управляющей компании и утверждение договора управления.

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 №425 ул. Центральная, не поступало.

АКТ № 425-7

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 № 425
 (указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Белых Анатолия Ивановича являющего собственником квартиры №20 корпус 2,
 находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании Протокола № 1/22 от 21.09.2022г., 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 оновании договора управлени 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 нужно) № б/н от "21" сентября 2022г.
 (далее - "Договор") услуг и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества
 в многоквартирном доме №406, 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 работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги) в рублях
1 февраля 2023 г.	Управление	4031,6/12	м2	3,31	159942,64
1 февраля 2023 г.	Содержание общего имущества	4031,6/12	м2		799713,21
	Оплата труда производственного персонала (включая ИТР)	4031,6/12	м2	5,07	245282,54
	Содержание придомовой территории (оплата труда, расходные материалы)	4031,6/12	м2	2,15	104015,28
	Содержание домовладения (оплата труда, расходные материалы)	4031,6/12	м2	2,31	111755,95
	Аварийно - диспетчерская служба	4031,6/12	м2	4,49	217222,61
	Дератизация, дезинфекция	4031,6/12	м2	0,58	7419,36
	Абонентский отдел (оплата труда сотрудников)	4031,6/12	м2	0,34	16448,93
	Благоустройство территории	4031,6/12	м2	0,04	1933,77
	Содержание внутридомового инженерного оборудования, в том числе промывка системы отопления	4031,6/12	м2	1,16	56041,85

	Содержание и обслуживание приборов и узлов учета	4031,6/12	м2	0,69	33303,62
	Обслуживание кровли	4031,6/12	м2	0,13	6289,30
1 февраля 2023 г. Текущий ремонт					112424,34
Дог. №242-22 от 03.02.2022г.	Оказание услуг электротехнической испытательной лаборатории	1	шт.	11510	11510
425-1С от 05.04.2022г.	Замена стояка канализации, 2корпус, подвал кв.5-11	6,4	п.м.	1183,54	7574,64
425-2Р от 15.08.2022г.	Покраска цоколя	187,5	кв.м.	115,47	21650,21
425-3Р от 19.08.2022г.	Установка скамеек, 1и2 корпус	2	шт.	8642,72	17285,43
425-5С от 13.09.2022г.	Замена кран-фильтра на узле ХВС, подвал	1	п.м.	2991,72	2991,72
Дог. 8/2022 от 20.09.2022г.	Выборочный ремонт и восстановление герметизации стыков межпанельных швов	44,65	п.м.	900	40185
425-6Р от 03.10.2022г.	Монтаж кровельного ограждения, 1корпус	9	кв.м.	1247,48	11227,34
ИТОГО					1072080,19
<i>Показатели по текущему ремонту, руб.</i>					
текущий ремонт	начислено	106 628,43	10,00%	от содержания жилья, план	
	выполнено	112 424,34	10,54%	от содержания жилья, факт	
	% выполнения		105,44%		
	превышение	5 795,91			

на 01.01.2022г. -0	2022г -5795,91	Сумму превышения -5795,91 учесть в 2023 году
--------------------	----------------	--

Услуга	начисление	оплата	выполнено работ
Содержание и текущий ремонт	1066284,28	777194,5	1072080,19

2. Всего за период с "01" января 2022г. по "31" декабря 2022г. выполнено работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту на общую сумму 1 072 080,19 руб. (один миллион семьдесят две тысячи восемьдесят рублей 19 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 № 425 А.И.Белых
(должность, ФИО)

(подпись)

5. Расходы на содержание общего имущества МКД № 425 (1-2)

	Начислено	Оплачено в расчетном периоде	Задолженность на конец периода	Начислено пени	Оплачено пени в добровольном порядке
Январь	87135,13	0	87135,13	0	0
Февраль	88244,39	68780,67	19463,72	0	0
Март	87687,58	66163,32	21524,26	92,62	11,74
Апрель	87687,58	67121,05	20566,53	212,98	2,14
Май	87687,58	67466,64	20220,94	479,29	5,55
Июнь	87687,58	70173,53	17514,05	933,85	5,2
Июль	87687,58	60233,89	27453,69	1359,9	8,11
Август	87687,58	66427,39	21260,19	1815,46	202,38
Сентябрь	91194,82	58920,3	32274,52	2212,62	15,91
Октябрь	91194,82	85323,8	5871,02	2594,82	253,66
Ноябрь	91194,82	76137,86	15056,96	2279,55	355,41
Декабрь	91194,82	90446,05	748,77	3107,75	220,14
Всего	1066284,28	777194,5	289089,78	15088,84	1080,24

6. Коммунальные услуги МКД № 425

Услуга	Начислено	Оплачено	Задолженность перед РСО
	всего	всего	всего
Холодное водоснабжение и водоотведение (СОИ)	11874,79	11874,79	0
Тепловая энергия (СОИ)	50943,03	50943,03	0
Электроэнергия (СОИ)	12637,47	12637,47	0
Всего	75455,29	75455,29	0

"Задолженность перед РСО" на 01.01.2023г. отсутствует

9. Список должников на 31.12.2022 г. МКД № 425 (1-2)

№ п/п	Адрес	Л/с	Общая задолженность	Кол мес
1	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 5	101966	15023,19	12
2	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 10	101969	38461,42	12
3	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 12/А	101983	7526,42	12
4	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 12	101984	7526,42	12
5	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 15	101971	14394,54	12
6	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 16	101972	16441,42	12
7	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 21/А	101977	9105,26	8
8	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 21/Б	101978	7532,10	12
9	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 25/А	101987	7477,88	8
10	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 27	101989	6246,77	3
11	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 29	101991	4784,96	3
12	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 31/А	101994	5558,95	9
13	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 31/Б	101993	9996,25	12
14	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 32	101995	1845,49	3
15	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 35	101998	19922,58	11
16	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 44/Б	102008	10295,81	12
17	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 47,	102011	30453,70	12
18	ул. Центральная, д. 425/1, кв. 48/А	102012	11780,57	11
19	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 1	101920	3205,72	3
20	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 3	101934	19426,65	12
21	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 4/А	101936	5168,73	4
22	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 4	101935	21836,81	12
23	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 6	101923	33136,76	12
24	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 9	101926	14462,21	7
25	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 15	101931	21883,31	10
26	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 22	101946	21848,27	12
27	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 23	101947	9471,09	6
28	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 27/Б	101952	11938,65	12
29	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 29/А	101954	7502,80	12
30	ул. Центральная, д. 425/2, кв. 32/А	101958	14457,12	12
Итого задолженность от 3 мес.			408711,85	

№ п/п	Наименование документа
1	Технический паспорт дома № 425
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 № 194. 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

"23" Инварь 2023 год

План работ по текущему ремонту МКД 425 на 2023 год.

№ п\п	Виды работ	Цена,руб.
1	Ремонт швов	100 000,00
2	Аварийные работы	

Согласовано:



Председатель дома

Совет дома