

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 3

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

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 №3

№ 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
		Кирпичная кладка	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, наплавляемая	Требует ремонта
7	Полы	Цементная стяжка.	хорошее
8	Проёмы		
8.1	Окна в подъездах	Деревянные	удовлетворительное
8.2	Двери	Металлические	хорошее
9	Отделка		
9.1	Внутренняя	Штукатурка, окраска	хорошее
9.2	Наружная	Стекло плитка	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	Нет	
11.2	Лифт	Нет	
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 2023 года на доме №3 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 жилищно-коммунальные 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 и проведен повторный ввод в эксплуатацию.

2.2. Система водоснабжения здания.

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено:

Прочистка всех грязевиков водоснабжения.

Ликвидировано все случаи протечек.

Заменено 4 стояка ГВС, 3 стояка ХВС, 2 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.

Отбалансированы все квартиры в период отопительного периода.

Прочищены обратные клапана.

Заменено 2 крана по лежаку отопления, 2 полотенцесушителя, 1 муфта на стояке отопления, 5 радиаторов.

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 3 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. Проведена проверка энергоустановок на соответствие нагрузкам. Аварийной ситуации на данной системе не было.

2.5.2. Электроосвещение.

За период эксплуатации на данной системе:

Проведена замена вышедших из строя ламп 13 шт., светодиодных светильника 2шт., выключателей 9шт. Проведён ремонт 2 электрощитков.

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 обработке 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.

Выполнен выборочный ремонт ж/б кровли 16,9 кв.м. Выполнен ремонт площадки и ступеней крыльца 1шт.

2.7. Фасад здания.

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

Работы по промерзанию швов выполнены согласно поступивших заявок 3,4 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.

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.

Покрашено лавочек 6шт.

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

В период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. проведено два внеочередных общих собраний собственников, с повесткой дня:

- участие в программе «Формирование комфортной городской среды»;
- изменения стоимости работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

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 непринятии 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

"23" Января 2023 год

План работ по текущему ремонту МКД 3 на 2023 год.

№ п/п	Виды работ	Цена, руб.
1	Ремонт швов по заявкам	30 000,00
2	Ремонт перила, крыльца 6 подъезд	

Согласовано:

Председатель дома
Совет дома

АКТ № 3-19
 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 № 3
 (указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице Меметова Вячеслава Николаевича являющего собственником квартиры № 84,
 находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании Протокола № 2/22 от 02.08.2022г., 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 нужное) № 15/20 от "04" марта 2020г.
 (далее - "Договор") услуг и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества
 в многоквартирном доме № 3, 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.	Управление	5100,0/12	м2	3,39	207653,24
1 февраля 2024 г.	Содержание общего имущества	5100,0/12	м2		1038266,19
	Оплата труда производственного персонала (включая ИТР)	5100,0/12	м2	5,07	310284,00
	Содержание придомовой территории (оплата труда, расходные материалы)	5100,0/12	м2	2,15	131580,00
	Содержание домовладения (оплата труда, расходные материалы)	5100,0/12	м2	2,31	141372,00
	Аварийно-диспетчерская служба	5100,0/12	м2	4,49	274788,00
	Абоненский отдел	5100,0/12	м2	0,34	20808,00
	Благоустройство территории	5100,0/12	м2	0,05	3060,00
	Дератизация и дезинсекция	5100,0/12	м2	0,58	33974,19
	Содержание внутридомового инженерного оборудования, в том числе промывка системы отопления	5100,0/12	м2	1,17	71604,00
	Содержание и обслуживание приборов и узлов учета	5100,0/12	м2	0,70	42840,00
	Обслуживание кровли	5100,0/12	м2	0,13	7956,00
				16,99	

1 февраля 2024 г.		Текущий ремонт			74693,71
3-2С от 18.04.2023г.	Замена стойка полотенцесушителя, кв.53,50,47	6	п.м.	529,60	3177,61
3-3С от 20.04.2023г.	Замена участка лежка и стойка ГВС с заменой сборки, 4п. подвал	9,5	п.м.	950,36	9028,40
3-6С от 04.07.2023г.	Замена стойка канализации, кв.65,62,подвал	9	п.м.	685,71	6171,36
3-5Р от 31.07.2023г.	Ремонт площадки и ступеней крыльца, 6-й подъезд	1	шт.	32 050,66	32050,66
3-7Р от 22.08.2023г.	Выборочный ремонт ж/б кровли, кв.30,44,14	10,2	п.м.	696,97	7109,08
3-9С от 08.09.2023г.	Замена крана на концевой по лежку отопления и замена врезки, теплоузел, 3-й подвал	2,00	шт.	1 431,98	2863,95
3-10Р от 20.10.2023г.	Выборочный ремонт и восстановление герметизации	3,4	п.м.	1 000,00	3400,00
3-13Р от 17.11.2023г.	Выборочный ремонт ж/б плит кровли, кв.44	6,7	кв.м.	1 435,30	9616,49
3-14С от 22.11.2023г.	Замена муфт на стойках отопления, кв.37	1	п.м.	1 276,16	1276,16
ВСЕГО					1320613,14
<i>Показатели по текущему ремонту, руб.</i>					
текущий ремонт	начислено	138 435,49	10,00%	от содержания жилья, план	
	выполнено	74 693,71	5,40%	от содержания жилья, факт	
	% выполнения		53,96%		
	превышение	-63 741,78			
на 01.01.2023г.	-181 221,64	2023г.	63741,78	Сумму превышения 117479,86 учесть в 2024 году	

Услуга	начислено	оплачено	выполнено работ
Содержание и текущий ремонт ОИ	1384354,92	1377742,66	1320613,14

- Всего за период с "01" января 2023г. по "31" декабря 2023г. выполнено работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту на общую сумму 1 320 613,14 руб. (один миллион триста двадцать тысяч шестьсот тринадцать 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 № 3 В.Н.Меметов
(должность, ФИО)

(подпись)

5. Расходы на содержание общего имущества МКД № 3

	Начислено	Оплачено в расчетном периоде	Задолженность на конец периода	Начислено пени	Оплачено пени в добровольном порядке
Январь	115362,91	93676,78	21686,13		
Февраль	115362,91	110734,92	4627,99		
Март	115362,91	107323,05	8039,86		
Апрель	115362,91	105813,35	9549,56		
Май	115362,91	123029,2	-7666,29		
Июнь	115362,91	110398,22	4964,69		
Июль	115362,91	121652,15	-6289,24		
Август	115362,91	111711,42	3651,49		
Сентябрь	115362,91	107578,88	7784,03		
Октябрь	115362,91	137395,09	-22032,18		
Ноябрь	115362,91	120407,12	-5044,21		
Декабрь	115362,91	128022,48	-12659,57		
Всего	1384354,92	1377742,66	6612,26	3529,38	1133

6. Коммунальные услуги МКД № 3

Услуга	Начислено	Оплачено	Задолженность перед РСО
	всего	всего	всего
Холодное водоснабжение и водоотведение (СОИ)	10607,52	10607,52	0
Тепловая энергия (СОИ)	33764,54	33764,54	0
Электроэнергия (СОИ)	18003,29	18003,29	0
Всего	62375,35	62375,35	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. 3, кв. 22	100152	7966,95
2	ул. Центральная, д. 3, кв. 33	100163	6351,46
3	ул. Центральная, д. 3, кв. 39	100171	9429,80
4	ул. Центральная, д. 3, кв. 87	100221	8768,94
Итого задолженность от 3 мес.			32517,15

Документы находящиеся на хранении.

№ п/п	Наименование документа
1	Технический паспорт дома № 3
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 № 180. Электротехнической лаборатории.

Отчет передал:

Генеральный директор ООО УК «Комфортный дом»



А.В. Соколов

Отчет получил: Председатель дома

