# ООО УК «Комфорт»

## Отчёт о деятельности УК за 2021

**МКД по адресу: г. Новочеркасск, пер. Магнитный 1Б, корпус №5**

# Ежегодный отчет управляющей организации о выполнении договора управления за 2021 год перед собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу:

## г. Новочеркасск переулок Магнитный 1б корпус №5

Информация о деятельности ООО Управляющей компании «Комфорт» за отчетный период по управлению многоквартирным домом: **пер. Магнитный 1б корпус №5** за период: **с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021г.**
Адрес управляющей организации: г. Ростов-на-Дону, ул. Тружеников 33,Б
Наименование должности руководителя управляющей организации:
ген. директор ООО УК «Комфорт» Г. А. Бондаренко
Контактное лицо: генеральный директор Бондаренко Галина Алексеевна
Телефон: **8-961-332-83-23**, **8-961-332-83-47**
Адрес электронной почты: ukkomfort-rostov@yandex.ru

## Содержание:

**1.** Общие сведения о многоквартирном доме.
**2.** Техническое состояние многоквартирного дома.
**3.** Сведения о работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
**4.** Посистемный отчет о выполнении договора управления.
**4.1** Тепловой пункт.
**4.2** Насосная станция холодного водоснабжения.
**4.3** Система водоснабжения здания.
**4.4** Система теплоснабжения.
**4.5** Система канализации.
**4.6** Система электроснабжения.
**4.7** Система пожарной сигнализации и дымоудаления.
**5.** Конструкции здания.
**5.1** Фасад здания.
**5.2** Двери.
**5.3** Лифтовое оборудование.
**5.4** Прилегающая территория.
**5.4.1** Проезды и тротуары.
**5.4.2** Детские и спортивные площадки.
**5.4.3** Зелёные насаждения и газоны.
**5.4.4** Уборка и санитарно-гигиеническая обработка земельного участка.
**5.4.5** Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора.
**6.** Работа с собственниками помещений, организация мероприятий.
**7.** Сведения о размере платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, расположенных в МКД.
**8**. Заключение.

# 1. Общие сведения о многоквартирном доме.

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Новочеркасск переулок Магнитный 1б корпус №5**
2. Год постройки: **2015**
3. Материал стен: **кирпич**
4. Число этажей: **9**
5. Наличие чердака: не **имеется**
6. Наличие подвала: **имеется**
7. Количество подъездов: **1**
8. Количество квартир: **64**
9. Общая площадь ($м^2$): **3540,4**
10. Количество лифтов: **1**
11. Оборудование системами ПП сигнализации: **имеется**

## 2. Техническое состояние многоквартирного дома

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества МКД |
|---|---|---|---|
| 1 | Фундамент, цоколь | Монолитная железобетонная плита | Хорошее |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | Монолитная железобетонная плита, кирпич | Хорошее Нормативно-техническое |
| 3 | Крыльцо, лестничные марши | Монолитная железобетонная плита, кафель | Хорошее |
| 4 | Балконы | Монолитная железобетонная плита, кирпич | |
| 5 | Перекрытия | Монолитная железобетонная плита | Хорошее |
| 6 | Кровля | Мягкая наплавляемая битумно-полимерная | Хорошее |
| 7 | Полы | Цементная стяжка, кафель | Хорошее |
| 8 | Окна | Металлопластиковые, стеклопакеты | Хорошее |
| 10 | Отделка | | |
| 10.1 | Внутренняя | Штукатурка, окраска | Хорошее |
| 10.2 | Наружная | Окраска фасада (цоколя) | Удовлетворительное |
| 11 | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | | |
| 11.1 | Электроснабжение | Медные провода | Хорошее |
| 11.2 | Холодное водоснабжение | Металл, полипропилен | Нормативно-техническое |
| 11.3 | Горячее водоснабжение | Стальные трубопроводы | Хорошее |
| 11.4 | Водоотведение | Пластиковые трубы | Хорошее |
| 11.5 | Отопление | Стальные трубопроводы | Хорошее |
| 12 | Прочее | | |
| 12.1 | Мусоропровод | Есть (Не используется) | Хорошее |
| 12.2 | Лифт (1 шт.) | Есть | Хорошее |
| 12.3 | Пандус | Есть (Металл, бетон) | Хорошее |
| 12.4 | Приточно-вытяжная вентиляция | Вентиляционные каналы | Хорошее |
| 12.5 | Ливневая канализация | Стальные трубопроводы | Хорошее |
| 12.6 | Подъездные дороги, тротуары | Асфальтовое покрытие | Требует частичного восстановления |

## 3. Сведения о работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

За период 2021 года в доме по адресу: **г. Новочеркасск, пер. Магнитный 1Б, корпус №5** были выполнены следующие работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в части:

**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 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 ЖКУ | Ежемесячно | выполняется | соответствует |
| Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов | По графику | выполняется | соответствует |

# 4. Посистемный отчет о выполнении договора управления.

В период эксплуатации МДК на постоянной основе выполнялись работы по техническому обслуживанию. Осуществлялся контроль за работоспособностью здания вцелом и каждого его элемента в отдельности. Перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов не допущено

.

## 4.1 Тепловой пункт.

Предоставление услуг отопления и горячего водоснабжения в жилых и нежилых помещениях осуществляется посредством индивидуального теплового пунктом.

Отопление осуществляется по зависимой схеме, а горячее водоснабжение осуществляется по независимой схеме, посредством теплообменников, рассчитанных на 50% теплопроизводительности каждый от суммарной нагрузки на горячее водоснабжение.

Теплоноситель поставляется ООО «Ростовские тепловые сети» в соответствии с заключенным договором.

- Проведены работы по сезонной подготовке теплового пункта к эксплуатации в отопительный период;
- Проведены промывки всех необходимых узлов;
- Проведена проверка и опрессовка системы на целостность избыточным давлением;
- Заменены уплотнительные паронитовые кольца;
- Прочистка всех грязевиков, ревизия арматуры и оборудования КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики;
- Проведены гидравлические испытания, ремонт, поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в жилые помещения;

В период эксплуатации по надлежащему содержанию ИТП выполнены следующие работы:

- Уборка мусора, обеспыливание, покраска элементов.
- Замена задвижек и манометров.
- Замена светильников в ТП.
- Проведена ревизия и текущий ремонт теплообменников.

В период эксплуатации на системах ТП не допущено ни одного случая остановки в работе, а также критических утечек теплоносителя. Регулярно проводились текущие, сезонные и внеочередные осмотры.

**Выполнение работы по сезонной подготовке теплового пункта к эксплуатации.**

## 4.2 Насосная станция холодного водоснабжения.

Водоснабжение обеспечивается  насосная установка фирмы Wilo-Economy CO-3 MHI 404/ER-EB с прибором управления и блоком контроля давления, установка, расположена в подвальном помещении жилого дома.

В период эксплуатации насосной станции холодного водоснабжения проведены следующие работы :

- Осуществлялась регулировка в работе автоматики насосной станции.
- Обеспыливание щита управления и уборка помещения насосной станции.
- Проведено техническое обслуживание  насосов  повышающих давление.
- Регулярно проводились текущие, сезонные и внеочередные осмотры.
- Замена ламп в светильниках в помещении насосной станции.

## 4.3 Система водоснабжения здания.

В период эксплуатации по системе водоснабжения произведено:

- Прочистка грязевиков
- Ремонт обратных клапанов и их чистка
- Регулировка редукторов давления в ТП
- Поверка общедомового счетчика воды
- Протечек не обнаружено.
- Проведены плановые работы по осмотру задвижек и проверке их работоспособности, для предотвращения выхода из

В период эксплуатации ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения не допущено.

## 4.4 Система теплоснабжения.

В период эксплуатации по системе водоснабжения произведено:

- Аварийных случаев не допущено.
- Протечек на стояках общей системы не обнаружено.
- Прочищены все грязевики
- Протянуты все фланцевые соединения.
- Отрегулированы все квартиры, предоставившие доступ, в период отопительного периода.
- Прочищены обратные клапаны.
- Проведены плановые осмотры всех труб теплоснабжения

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуаций не допущено. Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Заявки жильцов МКД отрабатывались незамедлительно. Случаев заморозки или остановки отопления в отопительный сезон не допущено.

## 4.5 Система канализации.

За период эксплуатации, происходили засоры системы канализации строительным мусором, а так же бытовыми отходами, аварии устранялись силами УК незамедлительно с устранением засоров и их последствий.

- Произведена частичная замена канализационных труб.
- Заявки жильцов МКД отрабатывались незамедлительно.
- Промывки лежаков канализации под избыточным давлением.

| Устранение засоров. | Замена лежаков канализации. |
| --- | --- |
| | |

## 4.6 Система электроснабжения.

Электроснабжение дома осуществляется через вводное распределительное устройство, находящееся в электрощитовом помещении в подвале здания.

**4.6.1.** Вторая категория электроснабжения.

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, длительных перерывов в подаче электрической энергии потребителям второй категории допущено не было. Аварийных ситуаций на данной системе не допущено.
Заменено автоматов на категориях потребителей

**4.6.2.** Первая категория электроснабжения.

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, перерывов в подаче электрической энергии элементам здания, питающихся от первой категории, допущено не было.

- Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания.
- Проведена ревизия электро-щитового оборудования, обеспыливание и уборкой мусора.
- Помещение электро-щитовой укомплектовано средствами пожарной и электрозащиты.
- Замена счетчика электроэнергии в электрощитовой.

### 4.6.3. Освещение.

За период эксплуатации проведены работы:

- Замена ламп и светильников подъездов.
- Монтаж/демонтаж новогодних гирлянд и украшений.
- Замена ламп и пускателей в фонарях на придомовой территории.
- Замена автоматов в ЩАО и ЩО.
- Замена вышедших из строя светильников основного и аварийного освещения мест общего пользования.
- Замена вышедших из строя светильников на лестничных маршах.
- Замена ламп в подсобных и технических помещениях.
- Замена ламп и светильников на подземном паркинге.

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 отработки заявок.

| Замена ламп и пускателей в фонарях уличного освещения | Ремонт освещения подъездов |
| --- | --- |
| | |

## 4.7 Система пожарной сигнализации и дымоудаления.

Система вентиляции квартир – естественная. Вытяжка осуществляется в санузлах в размере 25 м. куб/час и из кухонь с газовыми плитами в объёме 100м3/час. В жилых помещениях и кухнях приток осуществляется через оконные створки.

Вытяжной воздух из квартир поступает на кровлю по кирпичным каналам на высоту 1.77 м от верха кровли. Стены вентиляционных каналов выше кровли имеют утепленную конструкцию,

В машинном отделении лифта предусмотрена втяжная вентиляция. Она автоматически включается при достижении в нём температуры $+39^0$С.

В здании один пожарный отсек. В офисах подвала и жилой части дома предусмотрена противодымная вентиляции на случай возникновения пожара. Удаление дымовых газов из коридоров жилого дома осуществляется автоматически системой ВД2 с одновременным подпором воздуха в лифтовую шахту и лифтовые холлы системой ПД-1

В процессе эксплуатации сбоев при работе общеобменной системы вентиляции не выявлено.
Проведено техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения людей о пожаре.

- Проведены плановые, сезонные и профилактические осмотры общеобменной системы вентиляции.
- Проведена ревизия автоматики.
- Проведено ТО автоматики противодымной вентиляции и управления инженерными сетями при пожаре в МОП.
- Проведены работы по перемотке пожарных рукавов на новый шов.

## 5. Конструкции здания.

За период эксплуатации нарушений и незаконных перестроек допущено не было, осмотры конструкций здания проводились регулярно. Конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии, не требуют ремонта и не несут угрозы жизни и здоровью.

- Произведены работы по уборке мусора с кровли.
- Ремонт вентиляционных каналов на кровле.
- Подвал сухой, произведена уборка и вывоз мусора.
- Проведены работы по восстановлению решеток на приямках в подземном паркинге.
- Ремонт ливневой канализации. Восстановление поврежденных элементов.

| Уборка мусора с кровли. | Восстановление целостности вент. каналов. |
| --- | --- |
| | |

## 5.1 Фасад здания.

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

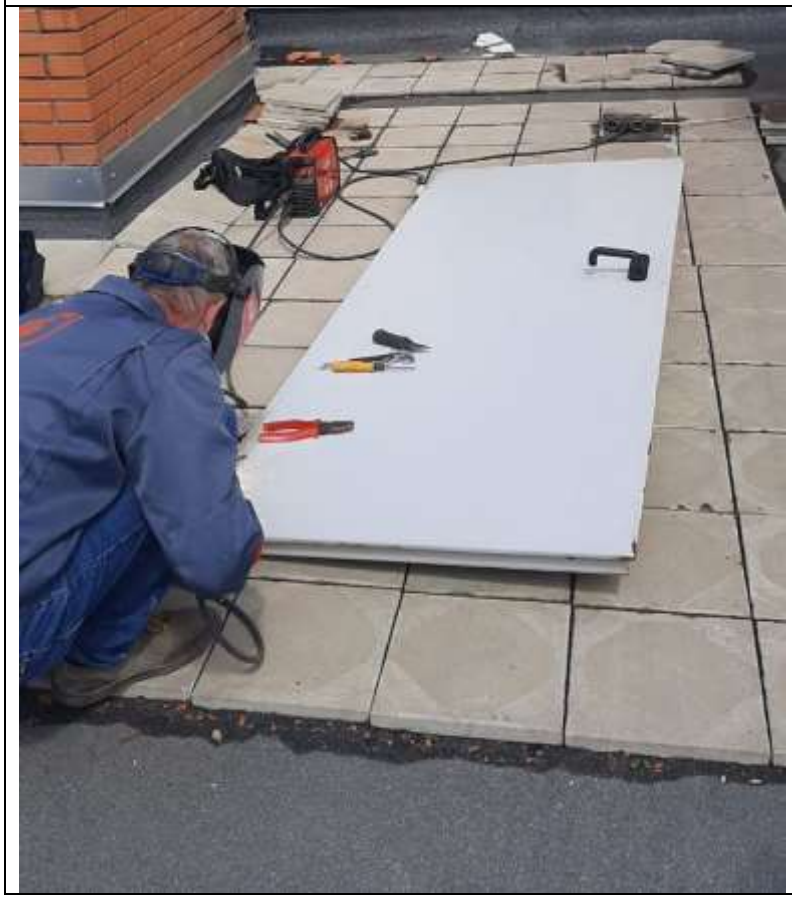
- Произведена покраска металлических частей перил, решеток и стоек.
- Частичная покраска цоколя структурной краской.
- Оштукатуривание и покраска балконов. Работа промышленного альпиниста.
- Закраска граффити на ротонде и на фасаде КМД жилого комплекса.
- Работы по ремонту подъездов.
- Установка информационных стендов в подъездах.

| **Оштукатуривание и покраска подъездов.** | **Установка информационных стендов.** |
|---|---|
| | |

## 5.2 Двери.

В ходе эксплуатации были проведены работы по ремонту, внутри подъездных дверей и дверей на лестничные клетки.

- Проведена ревизия замков и дверных ручек, замена и регулировка дверных доводчиков.
- Входные металлические двери первого этажа ремонтировались.
- Произведена покраска дверей  в местах общего пользования.
- Ремонт дверей тех. помещений и выходов на кровлю.
- Проведены работы по ремонту и регулировке автоматических ворот парковки.

| **Ремонт и покраска дверей.  (Сварочные работы)** | **Ремонт автоматических ворот, замена тросов.** |
|---|---|
|  | |

## 5.3 Лифтовое оборудование.

Дом оборудован одним лифтом. Техническое обслуживание лифтов осуществляет ООО «Лифтер 3», контроль над работой лифта осуществляется круглосуточная диспетчерская служба. Лифт имеет дистанционную двухстороннюю связь с диспетчером, находящемся на рабочем месте круглосуточно. Кроме того сигнал о состоянии лифта отображается на дисплее. Лифт находится под постоянным надзором и контролем.

В процессе эксплуатации происходили сбои, которые устранялись оперативно и в максимально короткие сроки. В период эксплуатации проведены регламентированные работы. В настоящее время лифт находится в хорошем состоянии. Уборка лифта проводится по графику .

## 5.4 Прилегающая территория.

Своевременную уборку дворовой территории обеспечивает один дворник, в летнее время дополнительно привлекаются работники для покоса и полива газона. Содержание внутри дворовой территории отвечает санитарным нормам, находится на уровне. Детская и спортивная площадка соответствует стандартам обслуживания.

**Содержание внутридворовой территории.**

## 5.4.1 Проезды и тротуары.

В зимний период, по мере необходимости, производилась очистка территории от снега и посыпка реагентами.
При обильных осадках, для расчистки территории от снега, дополнительно привлекалась тяжелая техника (Трактор).

**Очистка территории от снега и посыпка реагентами.**

## 5.4.2 Детские и спортивные площадки.

- Проведены работы по ремонту, покраске и креплению элементов детской и спортивной площадок.
- Установка информационных табличек на детской и спортивной площадке.
- Проведение дезинфекции детских и спортивных площадок
- Покраска лавочек на внутридворовой территории.
- Установка створок для закрытия песочницы.

**Ремонт и покраска элементов детской и спортивной площадки.**

## Зелёные насаждения и газоны.

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены следующие работы:

- Ежедневный полив и уход за газонами, кустарниками и цветами.
- Посадке цветов и  кустарников.
- Проведение субботников.
- Посадка, удобрение, подвязка и обрезка деревьев.

**Благоустройство территории жилого комплекса.**

### 5.4.4 Уборка и санитарно-гигиеническая обработка МОП и земельного участка.

В связи с эпидемиологической ситуацией в г. Ростов-на-Дону был усилен контроль мероприятий по проведению дезинфекции входных групп и мест общего пользования с применением работниками индивидуальных средств защиты и соблюдения требований, изложенных в постановлении Правительства Ростовской области от.05.04.2020 №272

На досках объявлений и информационных стендах МКД были размещены рекомендации по профилактике новой короновирусной инфекции (COVID-19)

| **Уборка и санитарно-гигиеническая обработка МОП** | |
|---|---|
| | |

## 5.4.5 Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора.

Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора осуществляется в контейнер, расположенный на специально-оборудованной крытой контейнерной площадке.
Уборка территории производится ежедневно и поддерживается в надлежащем санитарном состоянии.
Договор на сбор и вывоз ТКО и КГМ заключен с региональным оператором ООО ГК «Чистый город».

## 6. Работа с собственниками знания, организация мероприятий.

В процессе эксплуатации здания были организованы работы с собственниками здания на предмет отработки заявок, как посредством устного, письменного обращения, так и через сети интернет.

Для улучшения качества обслуживания и взаимодействия с собственниками был разработан и создан сайт в информационно-коммуникационной сети Интернет.

Адрес сайта: **komfotr161.ru**

## 7. Сведения о размере платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, расположенных в МКД.

| | | |
|---|---|---|
| **Анализ по МКД пер.Магнитный 1Б,корп.5 за январь-декабрь 2021г.** | **3 540,40** | |
| **Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.** | **21,91 руб/м2** | |
| **Долг по статье "Содержание и ремонт общего имущества" за жильцами за 2021г.** | **366 658,62** | |

| № п\п | Наименование услуги | Плановые расходы в 2021г. (руб) | Фактические расходы в 2021г. (руб) | Финансовая разница |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Уборка, содержание, санитарно-гигиеническая очистка и дез. обработка помещений общего пользования. | 63 727,20 | 65 621,87 | 1 894,67 |
| 2 | Благоустройство, уборка и озеленение придомовой территории, а также земельного участка. | 122 781,07 | 139 216,03 | 16 434,96 |
| 3 | Эксплуатационное обслуживание внутренних и внешних сетей оборудования и систем электроснабжения, техническое обслуживание. | 87 093,84 | 174 249,02 | 87 155,18 |
| 4 | Текущий ремонт конструктивных элементов здания и элементов благоустройства. | 31 013,90 | 24 918,97 | -6 094,94 |
| 5 | Ежемесячное техническое обслуживание и эксплуатация общедомовых приборов учета. | 11 895,74 | 10 580,23 | -1 315,51 |
| 6 | Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний и весенний период. | 62 452,66 | 14 793,27 | -47 659,39 |
| 7 | Содержание аварийно-диспетчерской службы. | 16 993,92 | 13 887,03 | -3 106,89 |
| 8 | Расходы на управление МКД. | 305 040,86 | 304 653,22 | -387,65 |
| 9 | Банковское обслуживание. | 1 699,39 | 1 028,64 | -670,76 |
| 10 | Содержание лифта. | 93 466,56 | 33 621,46 | -59 845,10 |
| 11 | Страхование лифтов. | 849,70 | 389,40 | -460,30 |
| 12 | Ежегодное освидетельствование лифтов. | 36 112,08 | 0,00 | -36 112,08 |
| 13 | Ведение лицевых счетов и расщепление КУ. | 39 935,71 | 39 935,71 | 0,00 |
| 14 | Канцтовары, бумага. | 4 248,48 | 5 626,04 | 1 377,56 |
| 15 | Интернет и телефония, почтовые расходы. | 6 372,72 | 17 990,44 | 11 617,72 |
| 17 | Непредвиденный ремонт (работы, выполняемые по заявкам граждан, работы, выявленные при осмотре, работы, связанные с устранением аварийных ситуаций и их последствий) | 28 464,82 | 18 294,02 | -10 170,80 |
| 18 | Техническое обслуживание и ремонт газовой сети. | 8 157,08 | 8 775,80 | 618,72 |
| 19 | Профилактический ремонт (ремонт отдельных элементов здания, ремонт внутренних инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу дома) | 10 621,20 | 74 205,61 | 63 584,41 |
| **Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.** | | **21,91** | **22,31** | |

## 7.Заключение.

В соответствии с предоставленным годовым отчетом за 2021 год, размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, утвержденный в 2015 году в размере **21,91 руб. с 1м$^2$**, является экономически недостаточным в связи с повышением рыночных цен на товары, работы и услуги.

Для надлежащего содержания общего имущества и безусловного обеспечения комфортности проживания собственников помещений расположенных в МКД, рекомендуется в 2022 году принять решение об увеличении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

.