ООО УК «Комфорт»

Отчёт о деятельности УК за 2022

МКД по адресу: ул. Батуринская 151/66

Ежегодный отчет управляющей организации о выполнении договора управления за 2022 год перед собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу:

г. Ростов-на-Дону, ул. Батуринская, дом № 151/66

Информация о деятельности ООО Управляющей компании «Комфорт» за отчетный период по управлению многоквартирным домом: **г. Ростов-на-Дону, ул. Батуринская 151/66** за период: **с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022г.**
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, дымоудаления и контроля доступа.
5. Конструкции здания.
5.1 Фасад здания.
5.2 Двери.
5.3 Лифтовое оборудование и подъёмники.
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. Ростов-на-Дону, ул. Батуринская 151\66**
2. Год постройки: **2013**
3. Материал стен: **монолитно-каркасный**
4. Число этажей: **4-5**
5. Наличие чердака: **имеется**
6. Наличие подвала: **имеется**
7. Количество подъездов: **14**
8. Количество квартир: **189**
9. Общая площадь ($м^2$): **32 181,20**
10. Количество лифтов: **14**
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 Хорошее
3	Крыльцо, лестничные марши	Монолитная железобетонная плита, кафель	Требует частичного восстановления.
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита, кирпич	Хорошее
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	Хорошее
11.3	Горячее водоснабжение	Стальные трубопроводы	Удовлетворительное
11.4	Водоотведение	Пластиковые трубы	Хорошее
11.5	Отопление	Стальные трубопроводы	Хорошее
12	Прочее		
12.1	Мусоропровод	нет	
12.2	Лифт (1 шт.)	Есть	Хорошее
12.3	Подъёмники	Есть	Хорошее
12.4	Приточно-вытяжная вентиляция	Вентиляционные каналы	Хорошее
12.5	Ливневая канализация	Стальные трубопроводы	Требует частичного восстановления.
12.6	Подъездные дороги, тротуары	Асфальтовое покрытие	Хорошее

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

За период 2022 года в доме по адресу: **ул. Батуринская 151/66** 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.

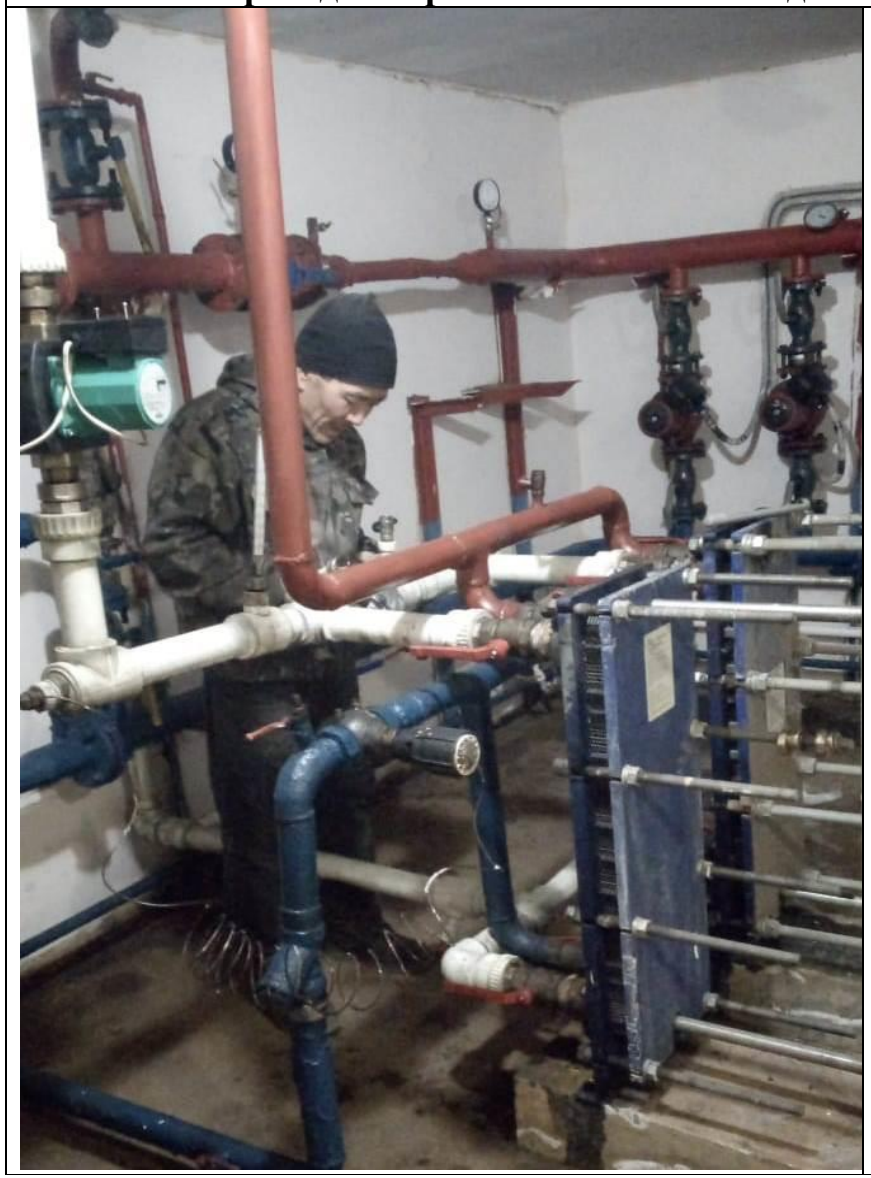
- Проведены работы по сезонной подготовке теплового пункта к эксплуатации в отопительный период;
- Проведены промывки всех необходимых узлов;
- Проведена проверка и опрессовка системы на целостность избыточным давлением;
- Заменены уплотнительные паронитовые кольца;
- Прочистка всех грязевиков, ревизия 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;

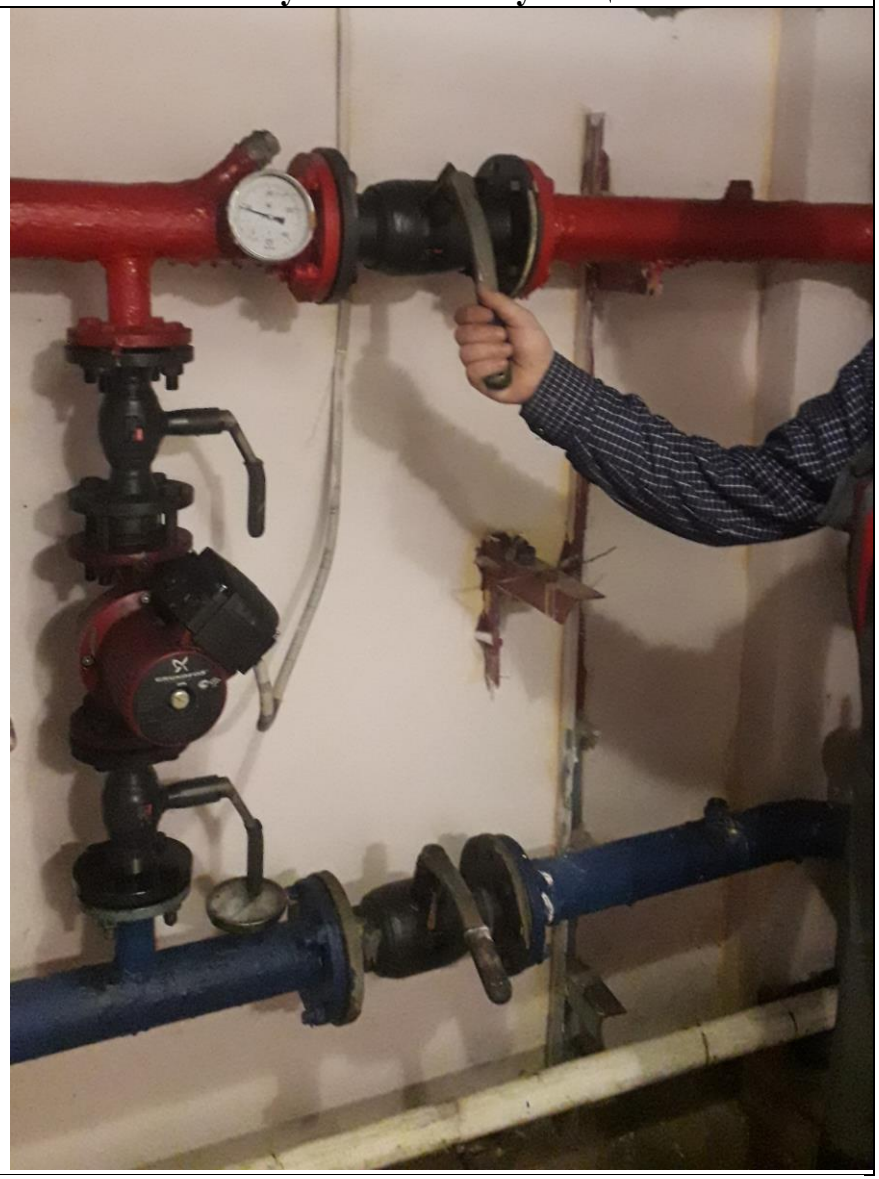
В период эксплуатации по надлежащему содержанию ИТП выполнены следующие работы:

- Замена четырех циркуляционных насосов.
- Уборка мусора, обеспыливание, покраска элементов.
- Замена задвижек, манометров и термометров.
- Замена светильников во всех ТП.
- Промывка всех теплообменников.
- Замена шаровых кранов – 10 шт.

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.

Проведение работ по сезонной подготовке теплового пункта к эксплуатации.





Разборка и промывка пластин теплообменников.	Замена задвижек (Сварочные работы)

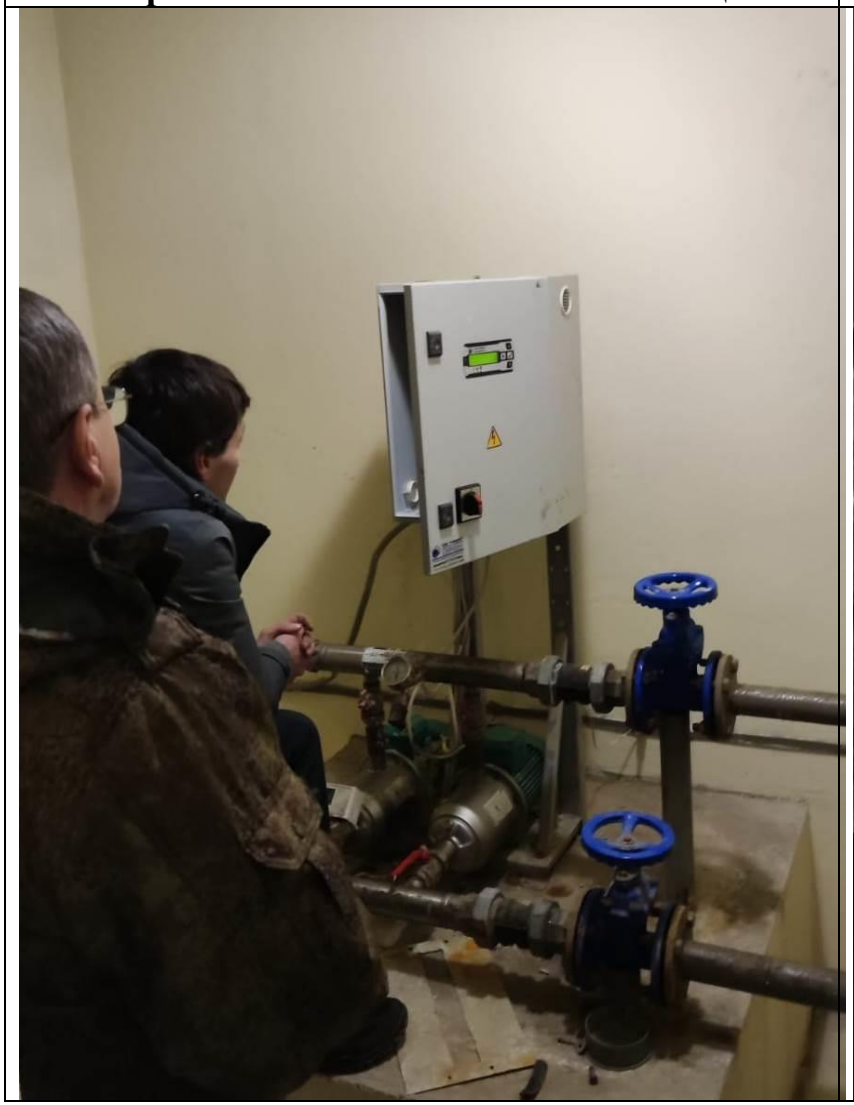
4.2 Насосная станция холодного водоснабжения.

В период эксплуатации насосных станций холодного водоснабжения были проведены работы по техническому обслуживанию и оборудования КИП (контрольно-измерительных приборов).

Водоснабжение обеспечивается водяными насосными станциями, расположенными в подвальном помещении здания.

В период эксплуатации насосных станций холодного водоснабжения проведены следующие работы:

- Осуществлялась регулировка в работе автоматики насосной станции.
- Обеспыливание щитов управления и уборка помещения насосной станции.
- Произведена замена щита питания насосной станции.
- Было приведено техническое обслуживание насосов повышающих давление.
- Регулярно проводились текущие, сезонные и внеочередные осмотры.
- Проведены работы по замене одного заклинившего насоса.

Настройка автоматики насосной станции.	Замена заклинившего насоса.
	

4.3 Система водоснабжения здания.

Договор на водоснабжение и водоотведение заключен с АО «Ростовводоканал» . Оплата за потребленную воду производится по приборам учета, расположенным в каждой квартире, и по общедомовому узлу учета.

В период эксплуатации по системе водоснабжения произведено:

- Прочистка всех грязевиков
- Ремонт обратных клапанов и их чистка
- Регулировка редукторов давления в ТП
- Замена автоматических сбросных клапанов.
- Замена двух циркуляционных насосов.
- Замена и изоляция циркуляционных линий на тех этаже.
- Организовано лабораторное исследование водопроводной питьевой воды.
- Замена циркуляционных линий ГВС 2, 6,7,8,9 п

В период эксплуатации ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения не допущено, проведены плановые работы по осмотру задвижек и проверке их работоспособности, для предотвращения выхода из строя.

4.4 Система теплоснабжения.

В период эксплуатации по системе теплоснабжения произведено:

- Аварийных случаев не допущено.
- Протечек на стояках общей системы не обнаружено.
- Прочищены все грязевики и обратные клапаны.
- Протянуты все фланцевые соединения.
- Отрегулированы все квартиры, предоставившие доступ, в период отопительного периода.
- Проведены плановые осмотры всех труб теплоснабжения.
- Произведена замена теплообменника в тепловом пункте.
- Промывка всех теплообменников.
- Произведена замена запорной арматуры и обслуживание насосного оборудования

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, случаев засорения системы канализации строительным мусором или бытовыми отходами, не произошло. Заявки жильцов МКД отрабатывались незамедлительно.

- Произведена замена канализационных стояков - 45 м.
- Замена заглушек, дополнительное крепление лежаков.
- Установка погружных насосов в приямки подземного паркинга.
- Герметизация и замена трапов.
- Демонтаж /монтаж фановых труб на тех этаже 1,2,6,8,9 п

Установка насосов в приямки.	Прочистка канализационных лежаков.

4.6 Система электроснабжения.

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

4.6.1. Вторая категория электроснабжения.

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьёзных перерывов в подаче электрической энергии потребителям второй категории допущено не было. Аварийных ситуаций на данной системе не допущено. Производилась замена 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 с обеспыливанием и уборкой мусора.

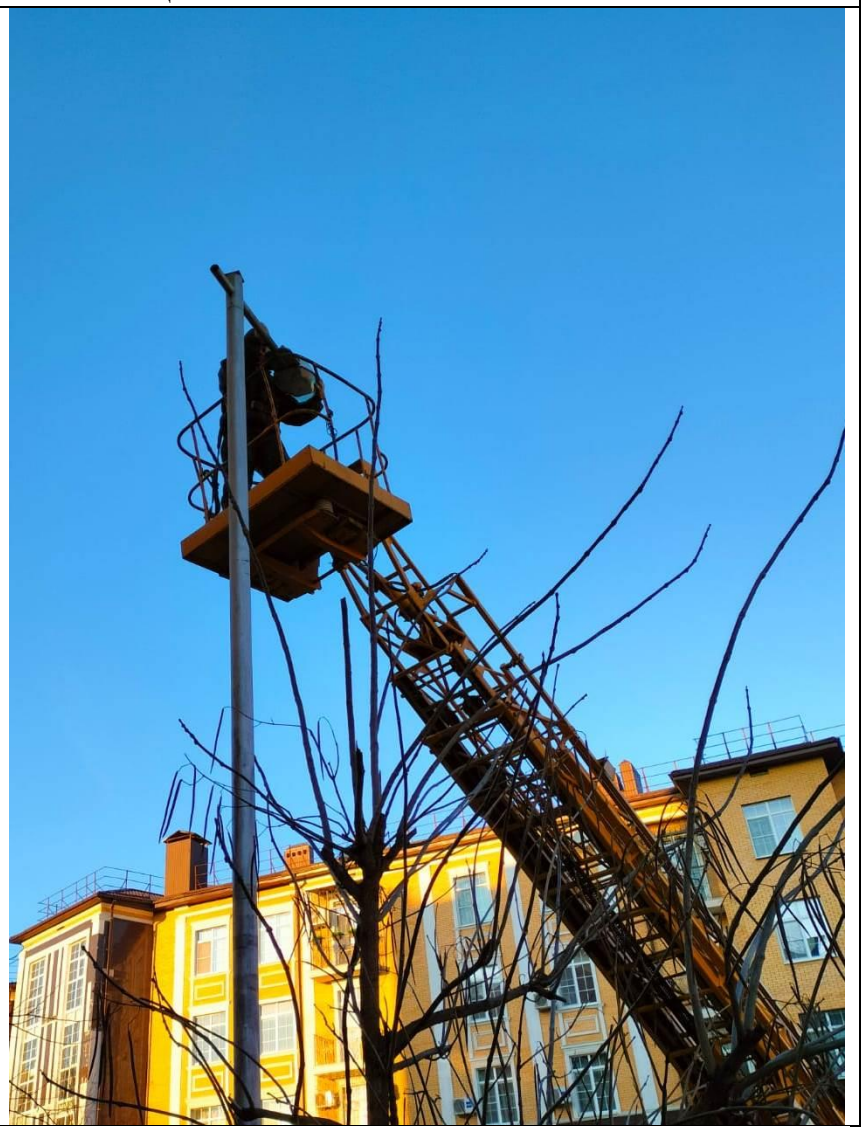
4.6.3. Освещение и розеточные группы.

За период эксплуатации проведены работы:

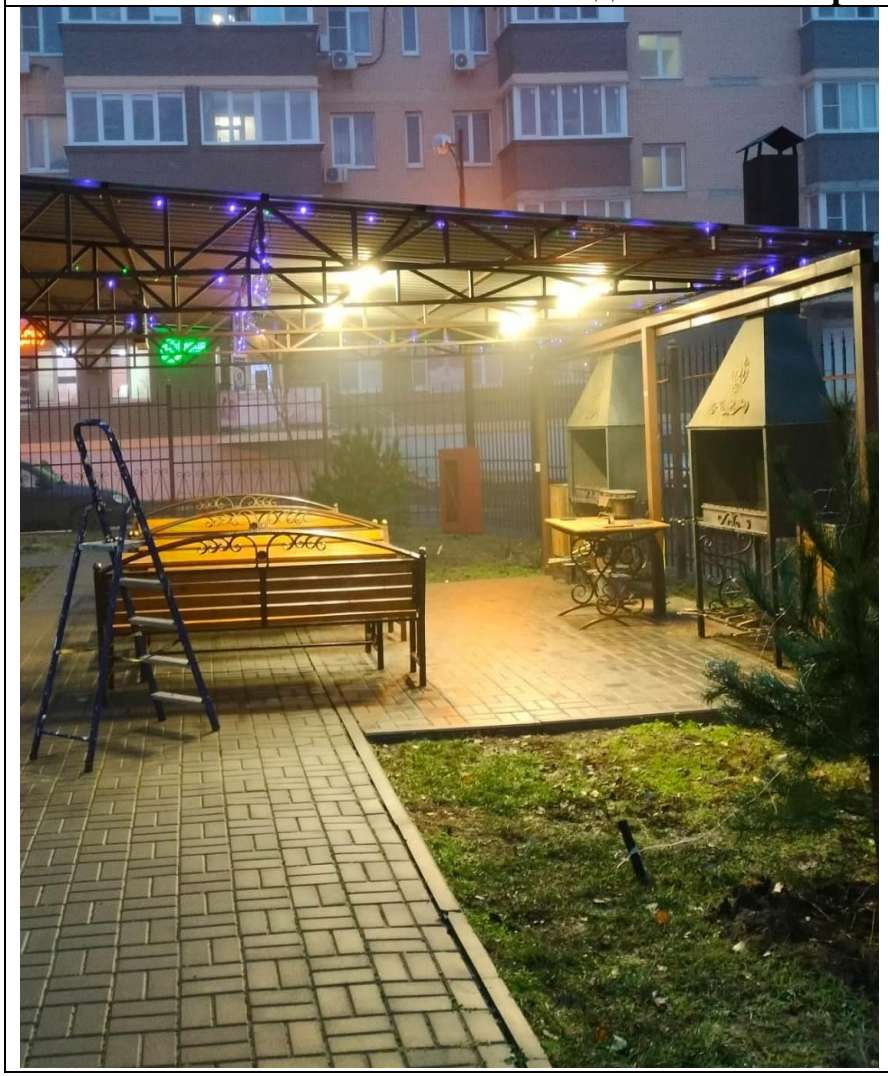
- Замена вышедших из строя светильников основного и аварийного освещения.
- Замена ламп Е27.
- Замена сумеречных датчиков.
- Замена уличных светильников (освещение крыльца, входной группы)
- Монтаж/демонтаж новогодних гирлянд и украшений.
- Замена ламп и пускателей в фонарях на придомовой территории.
- Замена автоматов в ЩАО и ЩО.
- Замена ламп и светильников на подземной парковке, восстановление линий питания.

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 отработке заявок.

Замена кобр уличного освещения.



Установка и подключение гирлянд и украшений к Новому Году.



4.7 Система пожарной сигнализации, дымоудаления и контроля доступа.

В процессе эксплуатации были организованы работы по монтажу и пуско-наладке системы контроля доступа.

- Реконструкция, демонтаж/монтаж автоматических ворот и проведение пуско-наладочных работ.
- Комплектация пультами от автоматических ворот и шлагбаума, кодировка и внесение в базу.
- Монтаж и пуско-наладка системы контроля доступом.
- Перекатка пожарных рукавов при помощи станка.

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.

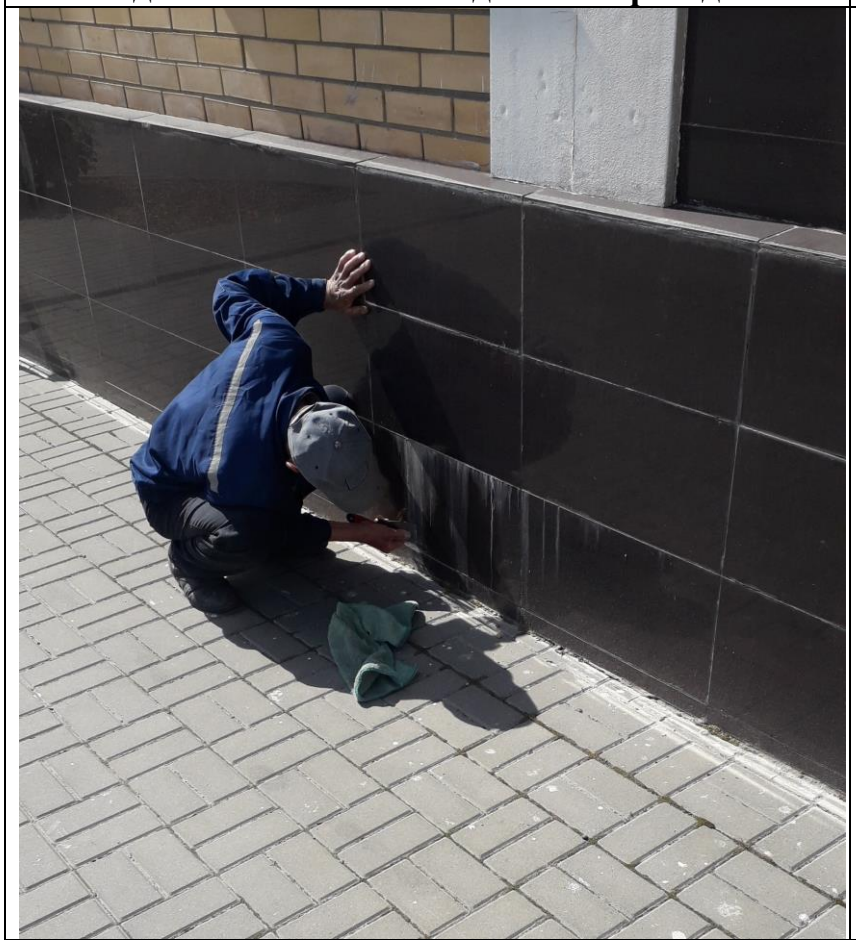
- Монтаж, наладка программирование автоматики удаленного управления калиткой, шлагбаума.
- Ремонт шлагбаума.
- Изоляционные работы деформационного шва
- Установка дорожного зеркала.
- Подвал сухой, произведена уборка и вывоз мусора.
- Дез. обработка подземной парковки согласно графику.
- Замена напольной плитки на входной группе 50 м. кв
- Ремонт входных групп в подвальные помещения и на парковку.
- Ремонт и прочистка ливневой канализации, замена элементов.
- Замена напольной плитки подъездов и основных входов в подъезд.
- Демонтаж/монтаж тротуарной плитки, устранение провалов.
- Реконструкция проемов под монтаж секционных ворот
- Монтаж противопожарной двери 5 п.
- Герметизация и замена трапов
- Работы по проверке и восстановлению пожарной сигнализации, дымоудаления и контроля доступа
- Восстановление цоколя и замена фасадной плитки 150 м. кв.
- Протяжка элементов кровли.
- Восстановление бетонного покрытия под подъемниками.

Восстановление тротуарной плитки, устранение провалов грунта.

5.1 Фасад здания.

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

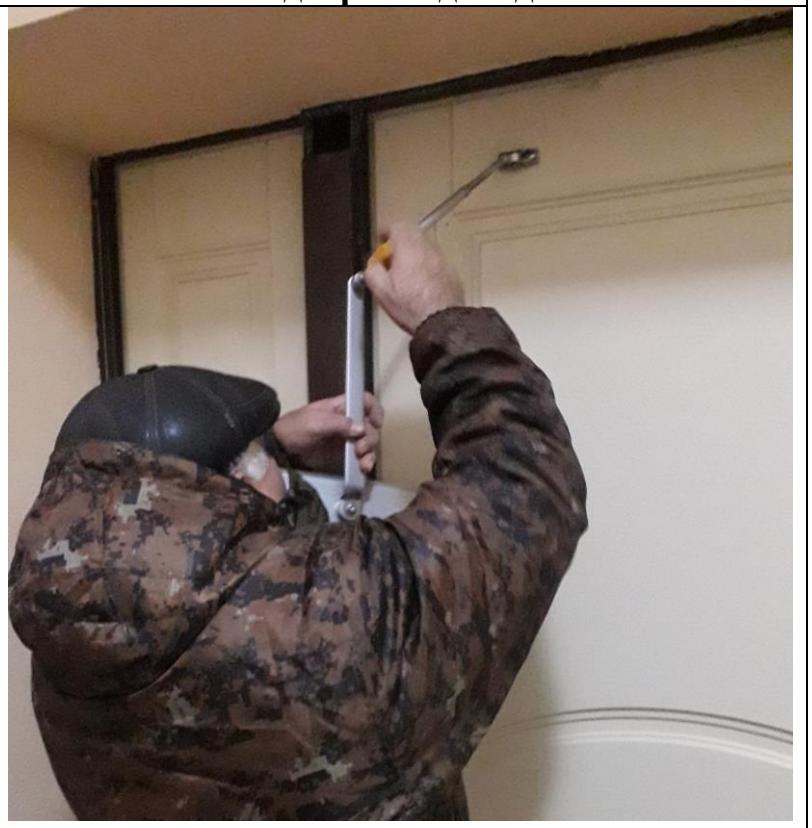
- Произведена покраска перил, решеток и стоек входных групп и входов в подвалы
- Удаление налета, очитка фасадной плитки по периметру.
- Восстановление цоколя, замена фасадной плитки.
- Покраска металлических дверей технических помещений и подземного паркинга.
- Проведены работы по восстановлению целостности кровли ротонды и уборке мусора.

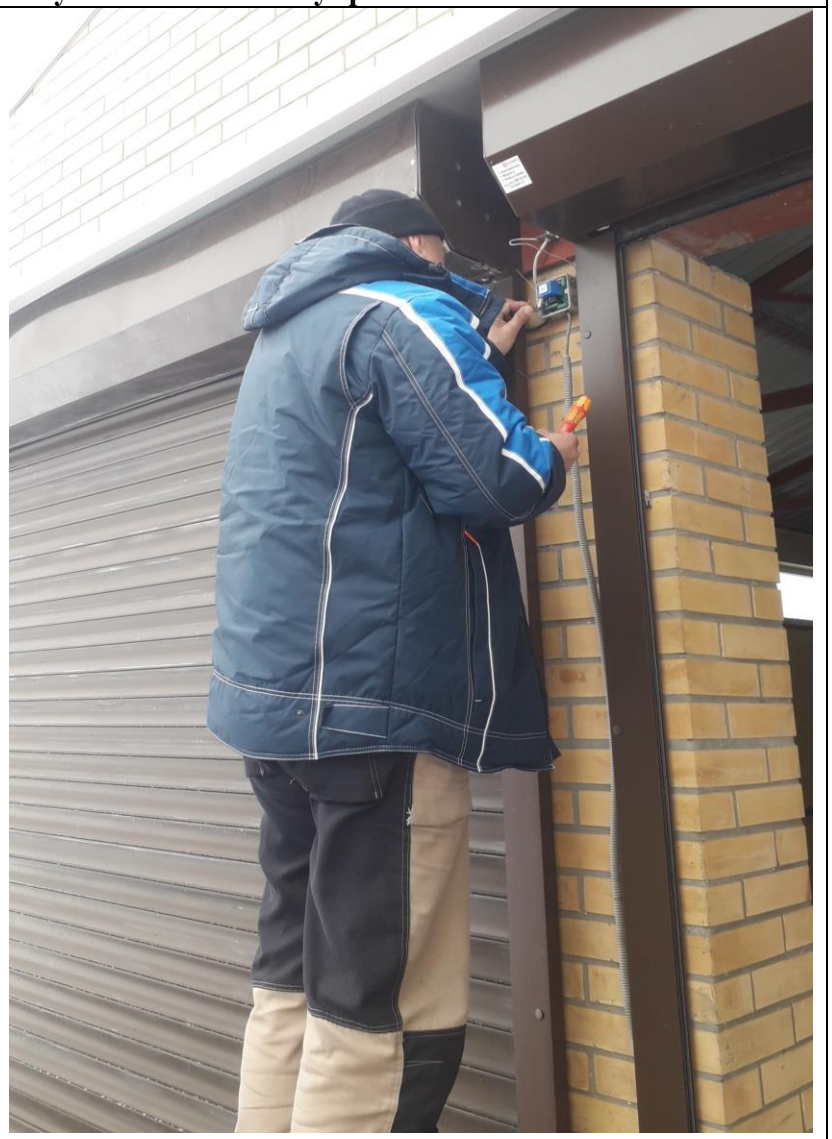
Удаление налета и подтеков с фасада.	Замена фасадной плитки
	

5.2 Двери, окна, продухи

В ходе эксплуатации были проведены работы:

- Чистка и регулировка окон.
- Проведена ревизия замков и дверных ручек, замена и регулировка дверных доводчиков.
- Замена запорных устройств.
- Замена замков входов в подвал.
- Замена комплектов дверных ручек на дверях тех. этажа
- Ремонт и регулировка дверей выходов на кровлю.

Замена замков и дверных ручек.	**Замена дверных доводчиков.**
	

Ремонт автоматических ворот, обслуживание блоков управления.	
	

5.3 Лифтовое оборудование и подъёмники.

Дом оборудован лифтами в количестве – 14 шт. и таким же числом подъёмников. Техническое обслуживание лифтов и подъёмников осуществляет ООО «Лифтер 3», контроль над работой лифта осуществляется круглосуточная диспетчерская служба. Лифты имеют дистанционную двухстороннюю связь с диспетчером, находящемся на рабочем месте круглосуточно. Кроме того сигнал о состоянии лифтов отображается на дисплее. Лифты находятся 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 лифты и подъёмники находится в хорошем состоянии.

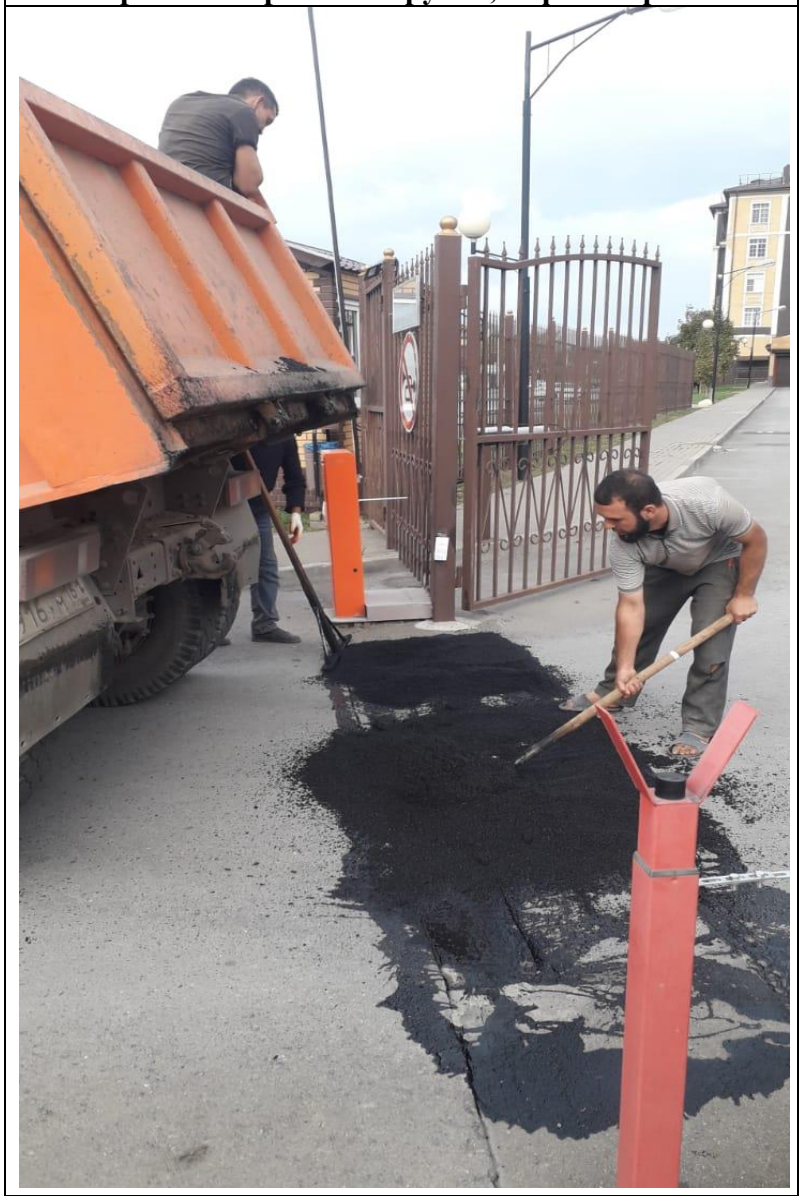
Уборка лифтов проводится по графику.

Обучение персонала по программе : «Оператор платформ подъемных для инвалидов»

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. Согласно договору, подрядной организацией предоставлены услуги по дератизации, дезинфекции и акарицидная (от клещей) обработка газонов. Детская и спортивная площадка соответствует стандартам обслуживания.

- Сухая уборка территории автопарковки от уличных загрязнений.
- Покраска и ремонт лавочек.
- Оформление клумб и вазонов корой лиственницы.
- Замена урн – 16 шт.

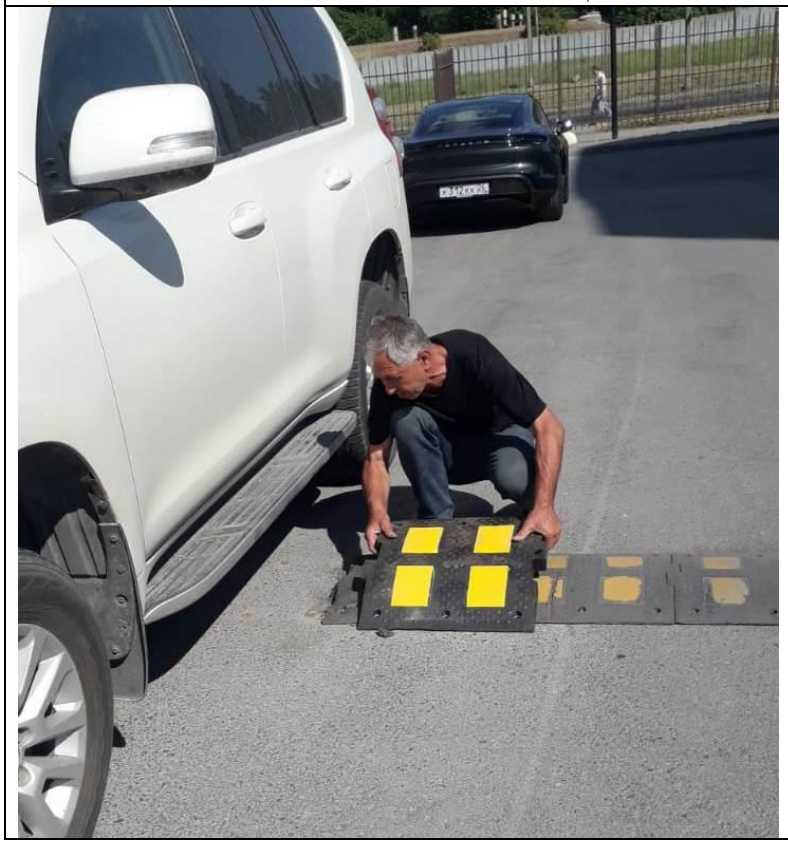
Устранение провалов грунта, асфальтировка.	Замена урн возле подъездов и на территории ЖК.
	

5.4.1 Проезды и тротуары.

Устранены критические провалы грунта, произведён демонтаж/монтаж асфальтового покрытия.

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

- Устранение провалов грунта 300 м.кв
- Восстановление тротуарной плитки 300м.кв
- Ремонт лежачих полицейских, замена основных и концевых элементов.
- Ремонт и покраска антипарковочных полусфер.
- Поставка и монтаж секционных ворот

Замена элементов лежачих полицейских.	**Нанесение разметки.**
	

5.4.2 Детские и спортивные площадки.

- Покраска детского игрового оборудования на детской площадке.
- Установка информационных табличек на детской и спортивной площадке.
- Ремонт детской площадки, замена фанерных элементов, креплений и заглушек.

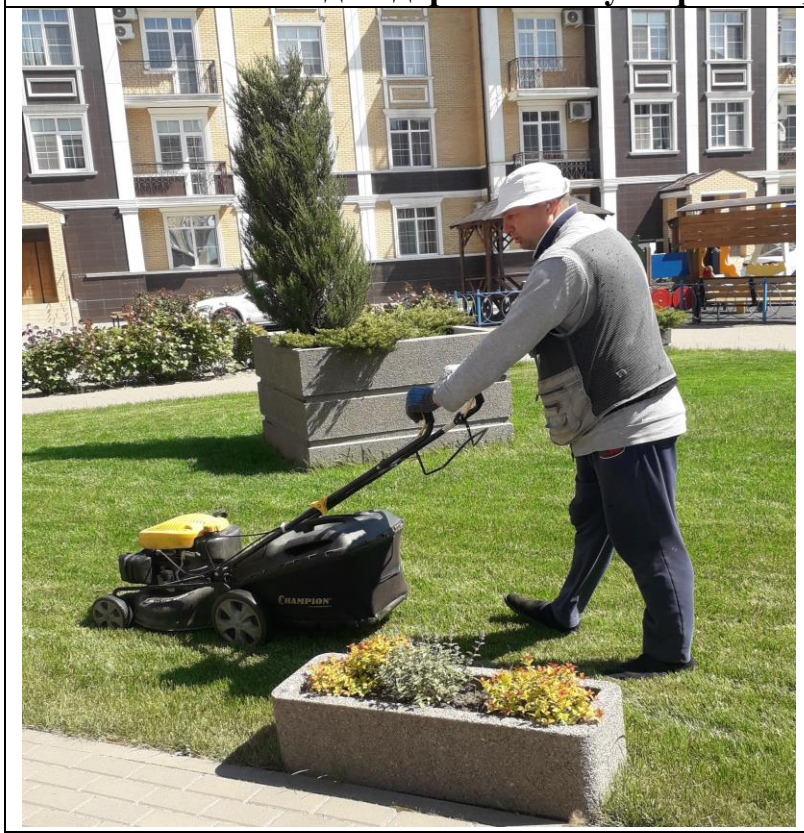
Ремонт и покраска элементов детской площадки.

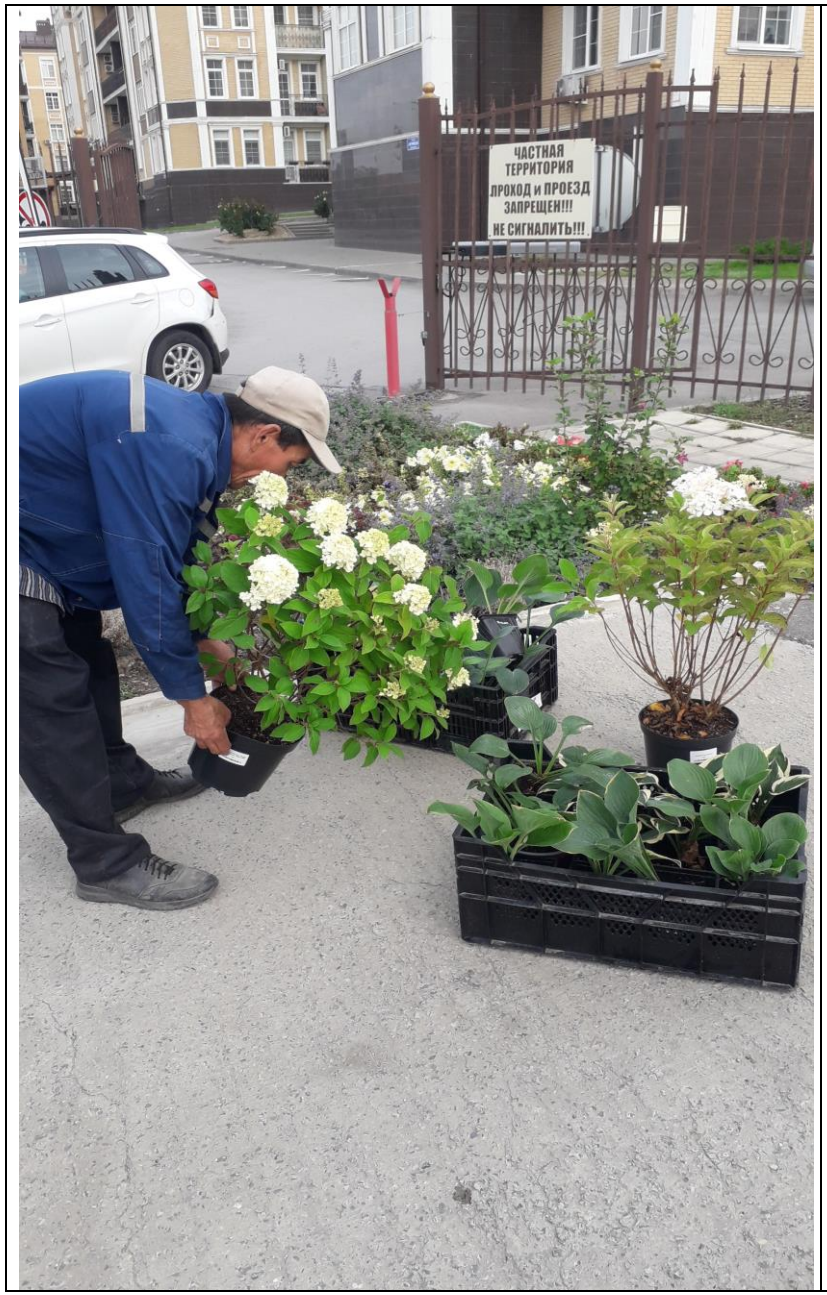
5.4.3 Зелёные насаждения и газоны.

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены:

- Работы по озеленению, ежедневному поливу и уходу за газонами, кустарниками и цветами.
- Посадка, подвязка и побелка деревьев.
- Посадка луковичных растений, оформление клумб и уход за розами.
- Восстановление газона, удобрение.
- Акарицидная обработка территории ЖК.
- Посадка лип – 35 шт.
- Посадка сосен – 25 шт.
- Устройство новых клумб – 5 шт.

Посадка деревьев и кустарников, уход за зелеными насаждениями.




ЧАСТНАЯ
ТЕРРИТОРИЯ
ПРОХОД и ПРОЕЗД
ЗАПРЕЩЕН!!!
НЕ СИГНАЛИТЬ!!!

5.4.4 Уборка и санитарно-гигиеническая обработка 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

5.4.5 Сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.

Сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора осуществляется в контейнер, расположенный на специально-оборудованной крытой контейнерной площадке.

Договор на сбор и вывоз ТБО и КГМ заключен с региональным оператором ООО ГК «Чистый город» .

- Замена передвижных мусорных контейнеров.
- Уборка территории производится ежедневно и поддерживается в надлежащем санитарном состоянии.

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.

Организовано празднование Нового Года, украшение территории, установка ёлок и монтаж подключение гирлянд.

Для улучшения качества обслуживания и взаимодействия с собственниками был разработан и создан сайт в информационно-коммуникационной сети Интернет. Адрес сайта: **komfotr161.ru**

Организация и проведение празднования «Нового Года»

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

Анализ по МКД Батуринская 151/66 за январь-декабрь 2022г.	**32 176,9 кв.м.**
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.	**38,10 руб/м2**
Общая задолженность по статье "Содержание и ремонт общего имущества" и коммунальные услуги на 27.01.2023г.	**2 546 374,00**

№ п\п	Наименование услуги	Плановые расходы в 2022г. (руб)	Фактические расходы в 2022г. (руб)	Финансовая разница
1	Уборка, содержание, санитарно-гигиеническая очистка и дез. обработка помещений общего пользования и подземной парковки.	1 339 812,80	1 327 303,39	-12 509,41
2	Благоустройство, уборка и озеленение придомовой территории, а также земельного участка.	1 969 177,32	1 917 378,62	-51 798,70
3	Эксплуатационное обслуживание внутренних и внешних сетей оборудования и систем электроснабжения, техническое обслуживание.	2 733 681,46	2 891 741,00	158 059,54
4	Текущий ремонт конструктивных элементов здания и элементов благоустройства.	822 421,12	209 680,00	-612 741,12
5	Ежемесячное техническое обслуживание и эксплуатация общедомовых приборов учета.	455 613,58	420 789,00	-34 824,58
6	Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний и весенний период.	432 446,78	431 800,00	-646,78
7	Содержание аварийно-диспетчерской службы.	235 529,05	111 113,00	-124 416,05
8	Расходы на управление МКД.	1 390 007,52	1 386 623,00	-3 384,52
9	Банковское обслуживание.	432 446,78	12 665,00	-419 781,78
10	Содержание, страхование и ежегодное освидетельствование лифтов	1 911 260,34	1 616 105,00	-295 155,34
11	Ведение лицевых счетов и расщепление КУ.	536 697,35	536 697,35	0,00
12	Канцтовары, бумага	84 944,90	78 080,00	-6 864,90
13	Интернет, ПО, телефония и содержание и обслуживание сайта, систем раскрытия информации, почтовые расходы, образовательные услуги	536 697,35	199 745,93	-336 951,42
14	Непредвиденный ремонт (работы, выполняемые по заявкам граждан, работы, выявленные при осмотре, работы, связанные с устранением аварийных ситуаций и их последствий)	478 780,37	247 940,17	-230 840,20
15	Профилактический ремонт (ремонт отдельных элементов здания, ремонт внутренних инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу дома)	57 916,98	16 281,22	-41 635,76
16	Охрана.	841 726,78	1 776 000,00	934 273,22
17	Обслуживание системы доступа (автоматические ворота, шлагбаум, домофоны и калитки)	451 752,44	738 656,00	286 903,56
18	Коммунальные услуги неоплаченные населением	0,00	2 661 851,80	2 661 851,80
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.		**38,10**	**42,94**	

В течение всего года проводилась работа по взысканию дебиторской задолженности по оплате за содержание и управление общего имущества МКД. Должниками направлялись телефонные уведомления, досудебные претензии, требования об оплату задолженности, подавались заявления о вынесении судебных приказов в отношении должников, проводилась работа со службой судебных приставов.

Объем и качество оказываемых услуг напрямую зависит от платежной дисциплины собственников.