ООО УК «Комфорт»

Отчёт о деятельности УК за 2022

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

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

г. Новочеркасск переулок Магнитный 1б корпус №1

Информация о деятельности ООО Управляющей компании «Комфорт» за отчетный период по управлению многоквартирным домом: **пер. Магнитный 1б корпус №1** 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 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 №1**
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 ($м^2$): **3548,8**
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 2022 года в доме по адресу: **г. Новочеркасск, пер. Магнитный 1Б, корпус №1** 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 в целом 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 пункта.

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.

- Проведен технический осмотр электронным приборам управления;
- 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;
- Проведена техническая ревизия блоку управления насосами;
- 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;
- Проведен технический осмотр внутренних электрических соединений;
- 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.

Разборка и промывка теплообменников.

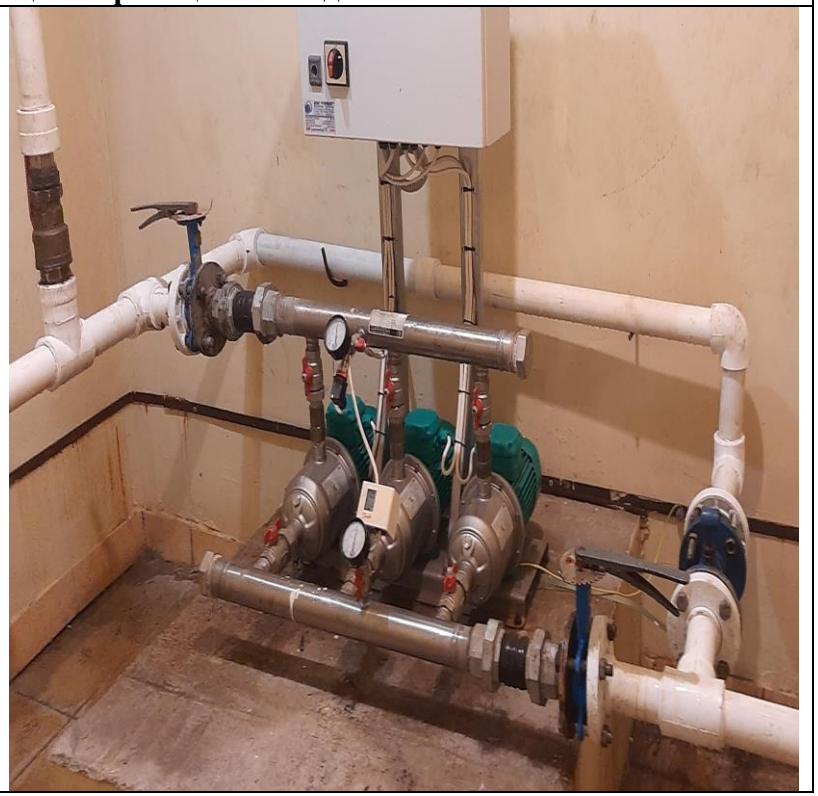
4.2 Насосная станция холодного водоснабжения.

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 :

- Регулярно производится замена манометров и их поверка.
- Осуществлялась регулировка в работе автоматики насосной станции.
- Произведена работа по замене участка трубопровода.
- Проведено техническое обслуживание насосов повышающих давление.
- Регулярно проводились текущие, сезонные и внеочередные осмотры.

Замена обвязки насосной станции и фланцевых соединений.



4.3 Система водоснабжения здания.

В период эксплуатации по системе водоснабжения произведено:

- Ремонт обратных клапанов и их чистка
- Прочистка грязевиков
- 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 строя.

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

Замена задвижек и участка трубопровода холодного водоснабжения.	

4.4 Система теплоснабжения.

В период эксплуатации по системе водоснабжения произведено:

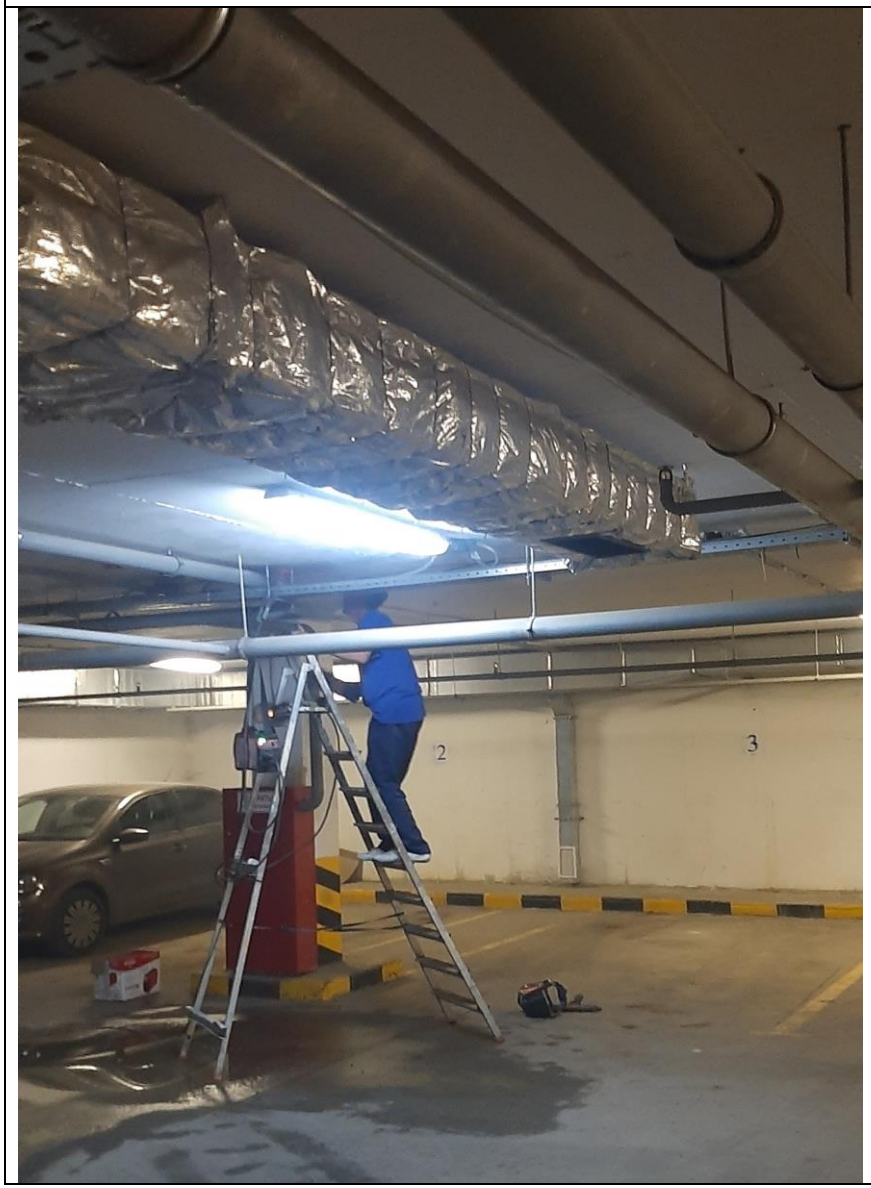
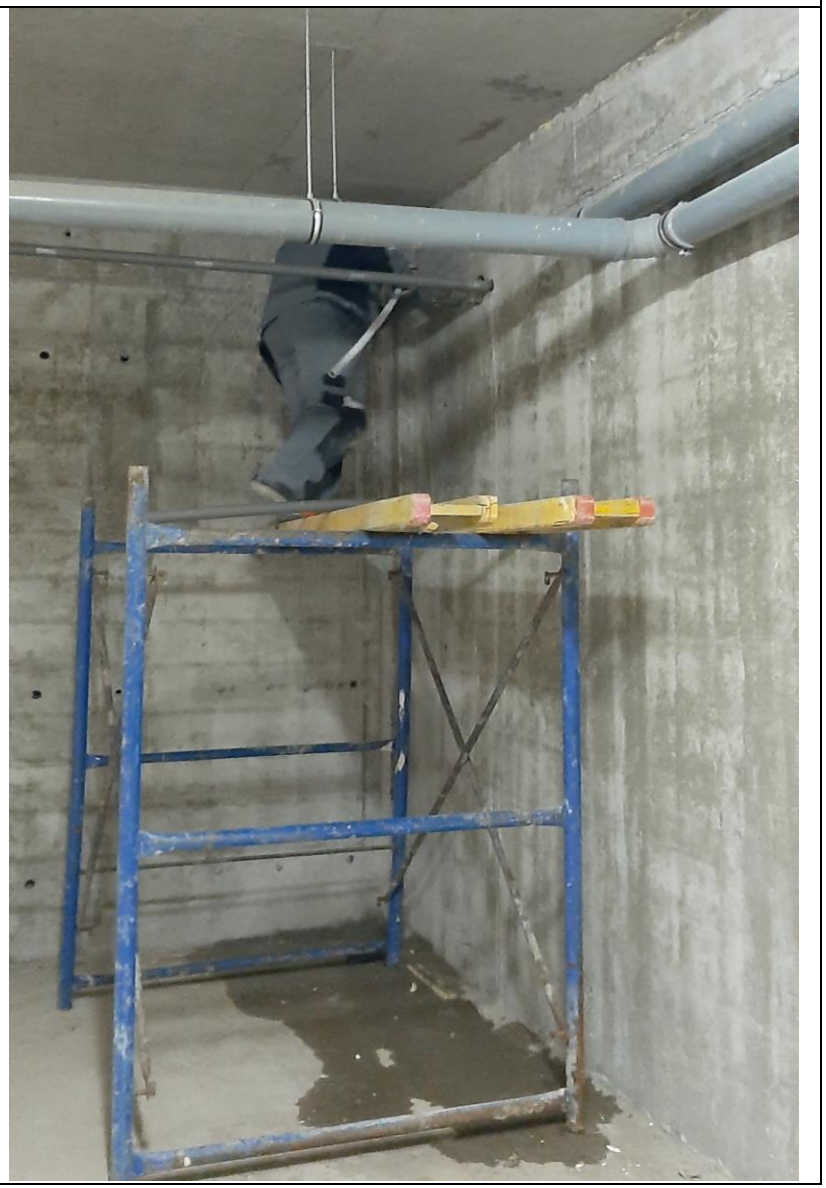
- Отрегулированы все квартиры, предоставившие доступ, в период отопительного периода.
- Аварийных случаев не допущено.
- Протечек на стояках общей системы не обнаружено.
- Прочищены все грязевики
- Протянуты все фланцевые соединения.
- Прочищены обратные клапаны.
- Проведены плановые осмотры всех труб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

- Производится плановый обход и осмотр всех лежаков канализационной системы.
- Произведена частичная замена канализационных труб.
- Заявки жильцов МКД отрабатывались незамедлительно.
- Промывки лежаков канализации под избыточным давлением.

Ревизия канализационных лежаков.	Прочистка канализации, с устранением последствий.
	

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.

- Проведено плановое и внеплановое техническое обслуживание вводно-распределительного устройства.
- Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания.
- В распределительных щитах проведено плановое техническое обслуживание.
- Проведена ревизия электро-щитового оборудования, обеспыливание и уборка мусора.
- Произведены работы по замене трансформаторов тока.
- В электрощитовой производилась замена счетчиков.

4.6.3. Освещение.

За период эксплуатации проведены работы:

- Замена ламп и установка дополнительных светильников в подъездах.
- 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 подвалах и на технических этажах.
- 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	Восстановление освещения входных групп.

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.

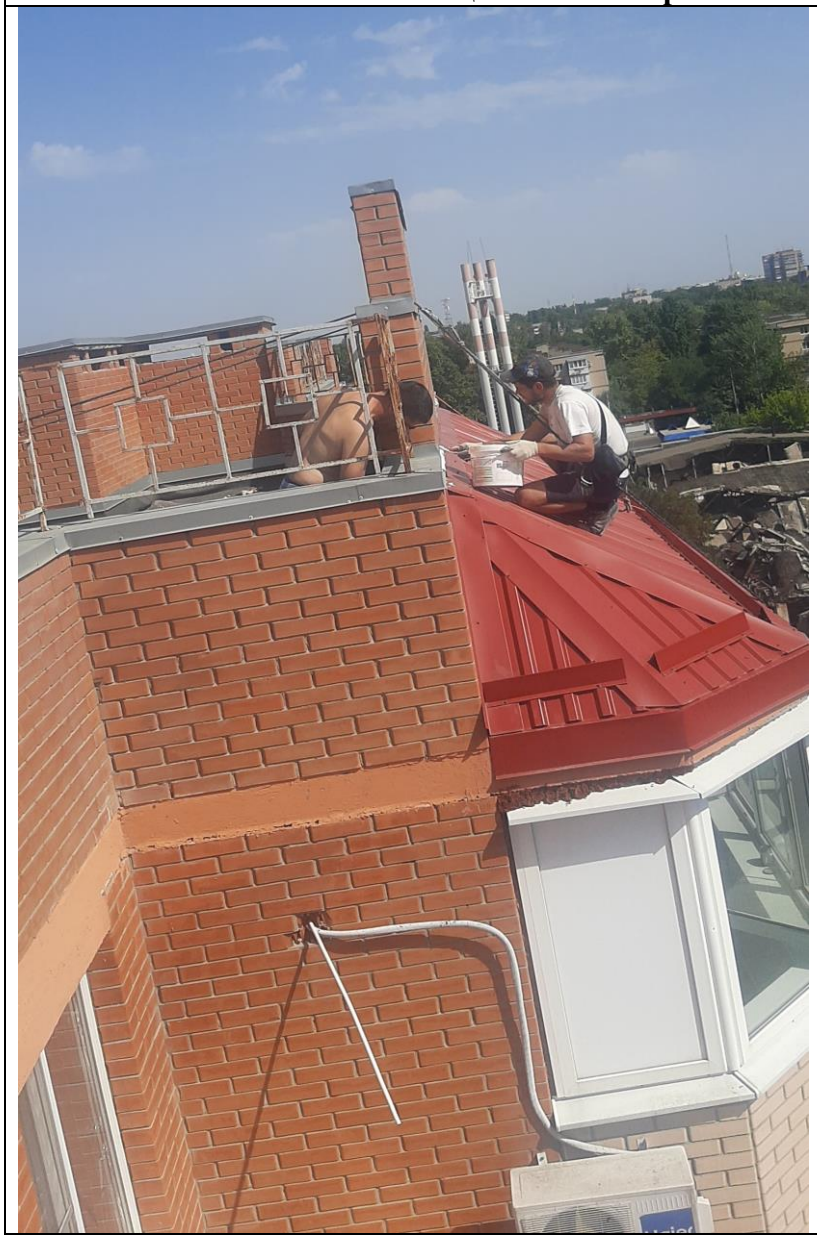
- Проведена плановая работа по проверке всех позиций срабатывания пожарной сигнализации.
- Проведены плановые, сезонные и профилактические осмотры общеобменной системы вентиляции.
- Проведена ревизия автоматики.
- Проведено ТО автоматики противодымной вентиляции и управления инженерными сетями при пожаре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

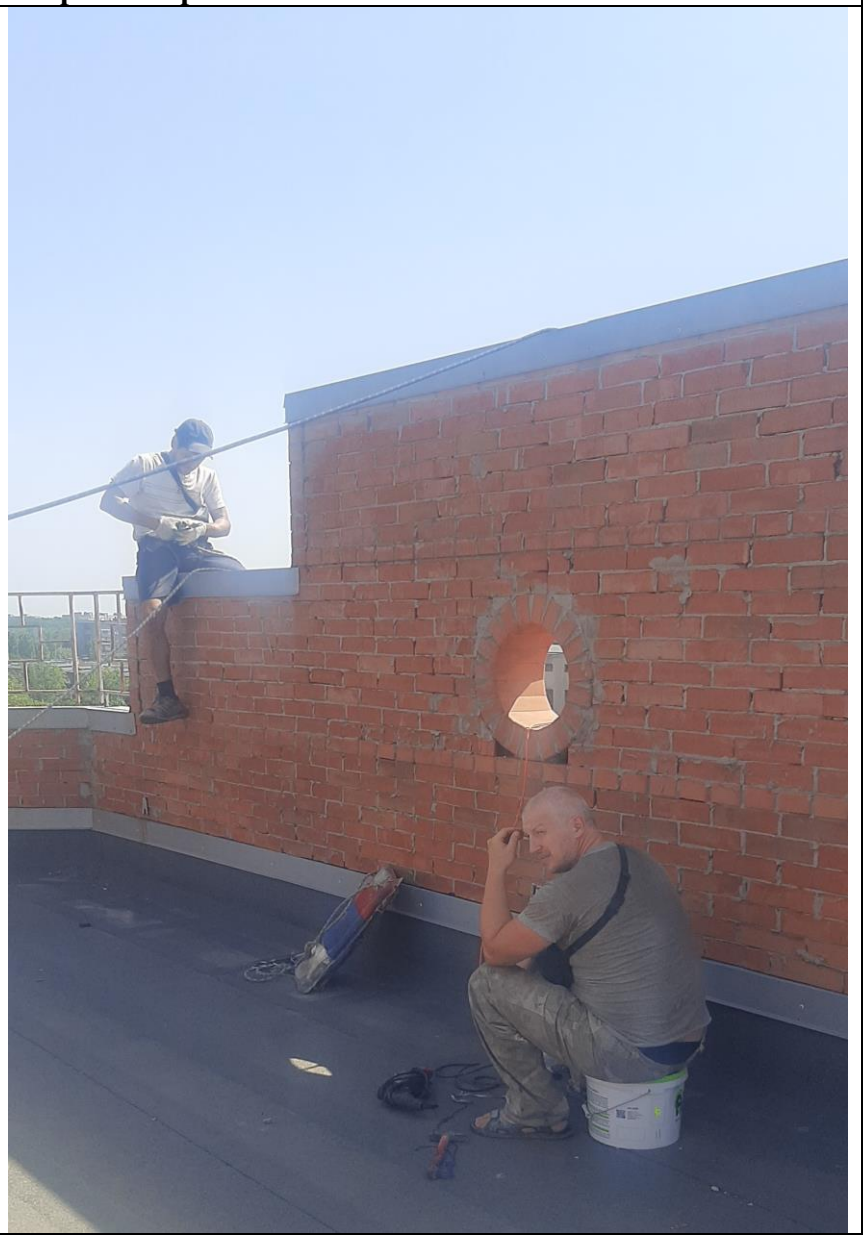
5. Конструкции здания.

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.

- Произведен технический осмотр и обслуживание жилых домов.
- Произведен ремонт жилых помещений.
- Произведены работы по уборке мусора с кровли.
- Ремонт вентиляционных каналов на кровле.
- Произведен частичный ремонт кровли.
- Подвал сухой, произведена уборка и вывоз мусора.
- Ремонт ливневой канализации. Восстановление поврежденных элементов.

Восстановление целостности кровельного покрытия промышленными альпинистами.





5.1 Фасад здания.

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

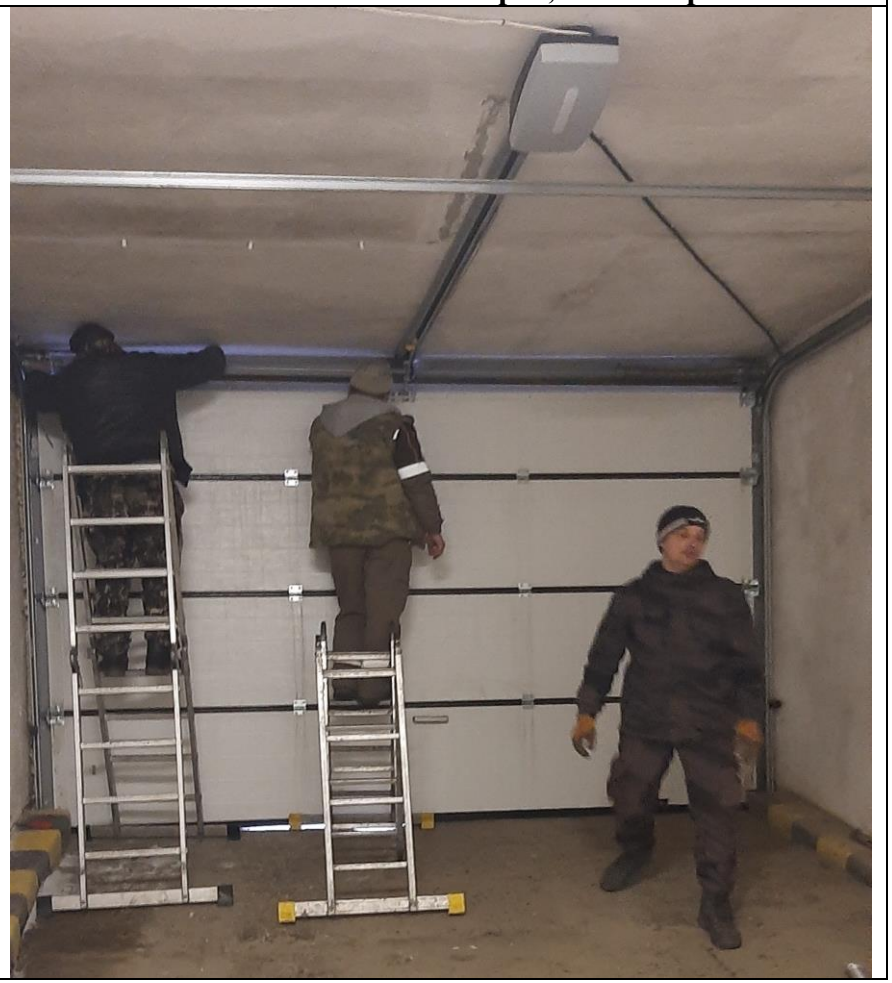
- Произведен ремонт фасадов зданий.
- Работа промышленного альпиниста.
- Закраска граффити на ротонде и на фасаде КМД жилого комплекса.
- Работы по ремонту подъездов.
- Установка информационных стендов в подъездах.

Восстановление облицовочного кирпича (Работа альпинистов)	

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.
- Проведены работы по ремонту и регулировке автоматических ворот подземной парковки.

Настройка блока управления.	**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.

На прилегающей территории произведен монтаж новой контейнерной площадки ТКО.

Монтаж площадки ТКО.

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).

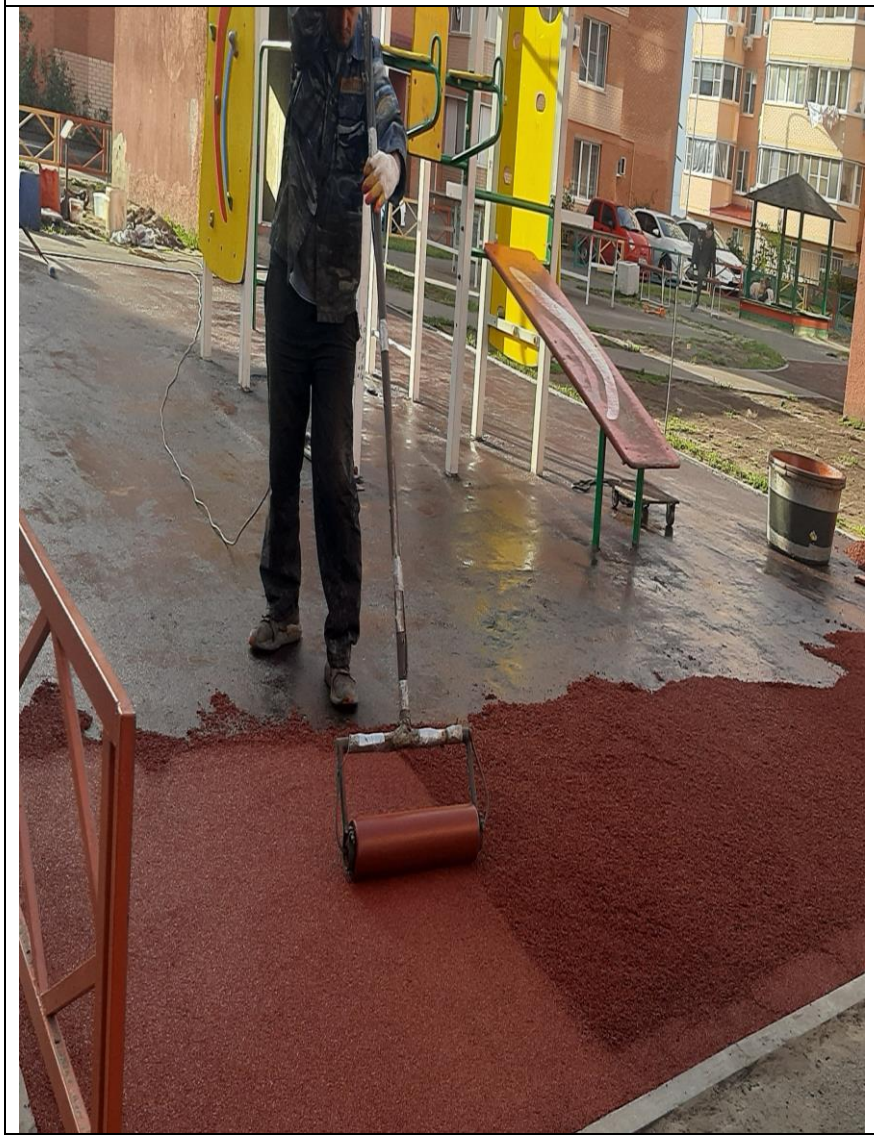
Очистка территории от снега и посыпка реагентами.

5.4.2 Детские и спортивные площадки.

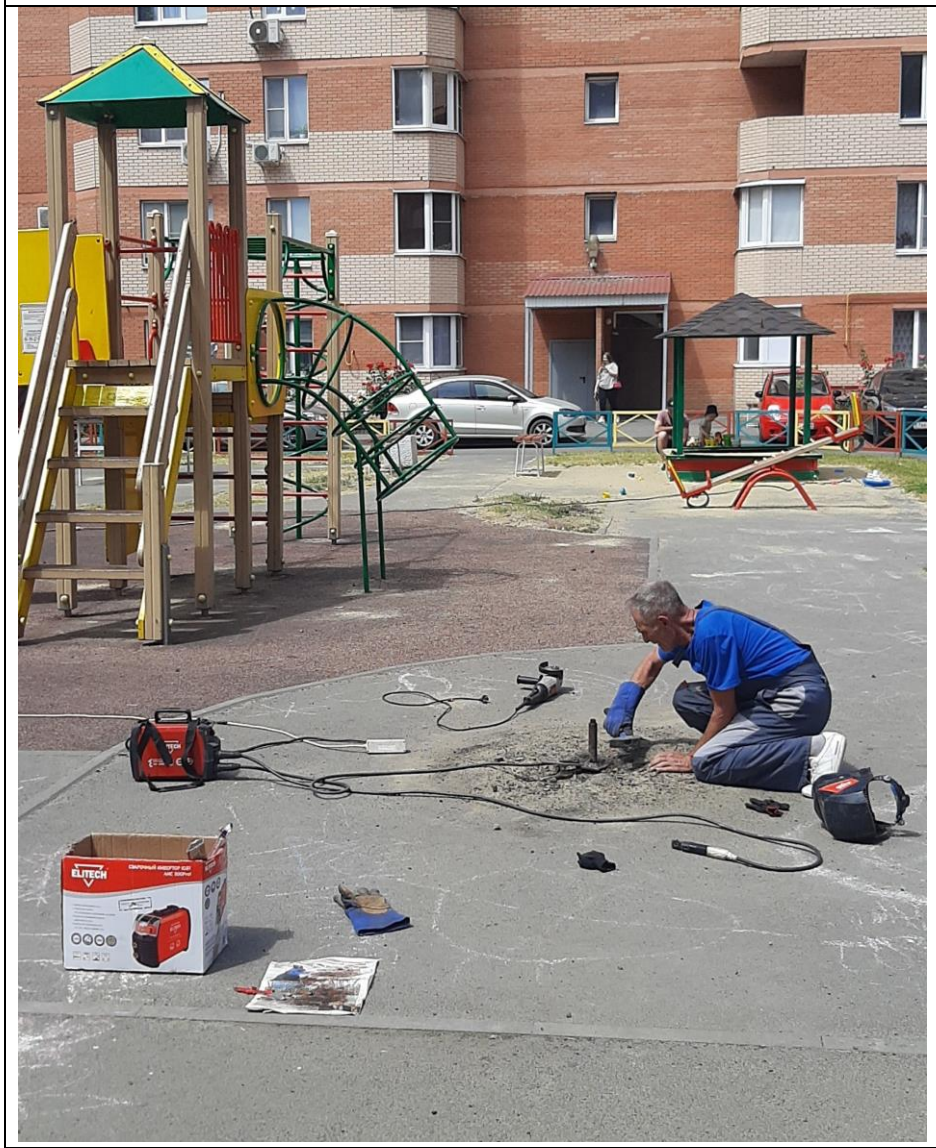
- Произведена работа по вывозу грунта с детской площадки.
- Проведены работы по укладке асфальта на детской площадке.
- Проведены работы по укладке резинового покрытия на детской площадке
- Ремонт детской качели..
- Установка информационных табличек на детской и спортивной площадке.
- Проведение дезинфекции детских и спортивных площадок
- Покраска лавочек на внутридворовой территории.

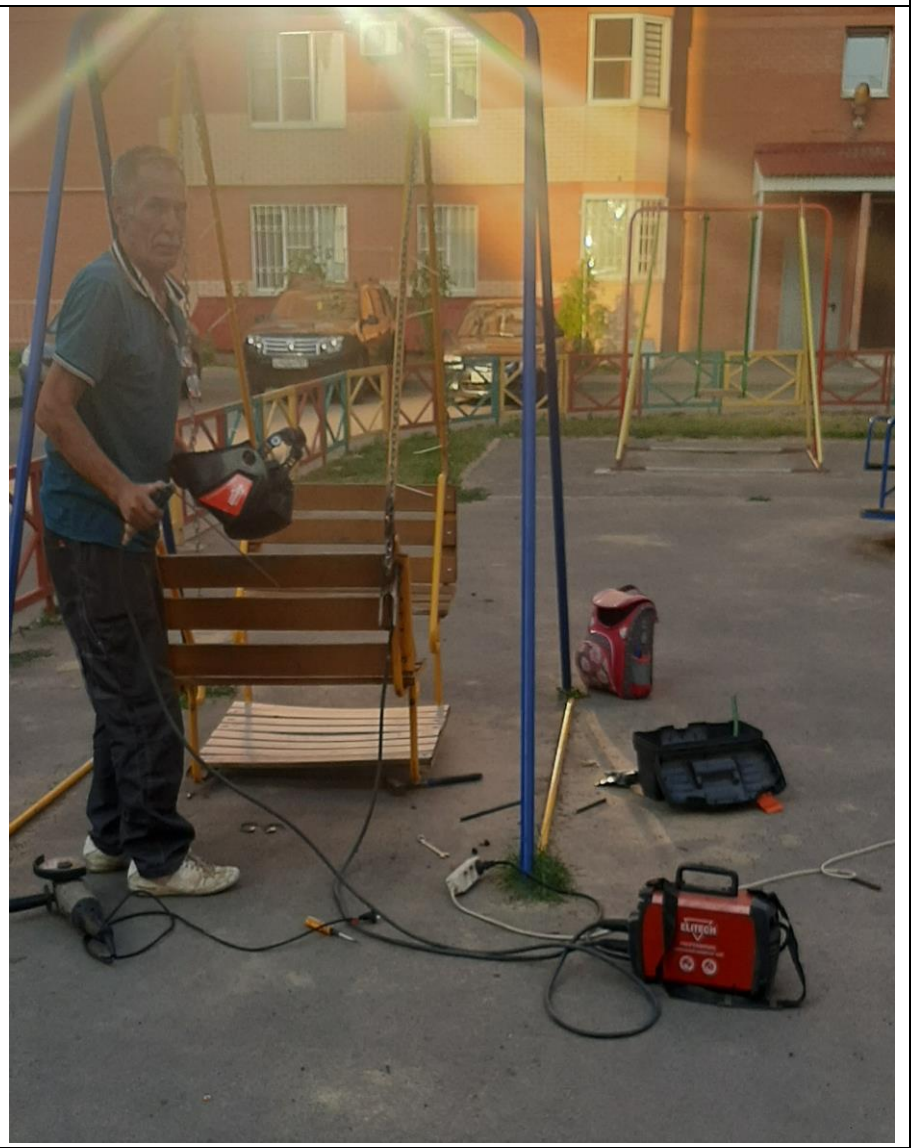
Демонтаж старого покрытия, подготовка основания.

Замена напольного покрытия детской и спортивной площадки.



Ремонт элементов детской площадки. (Сварочные работы)





Зелёные насаждения и газоны.

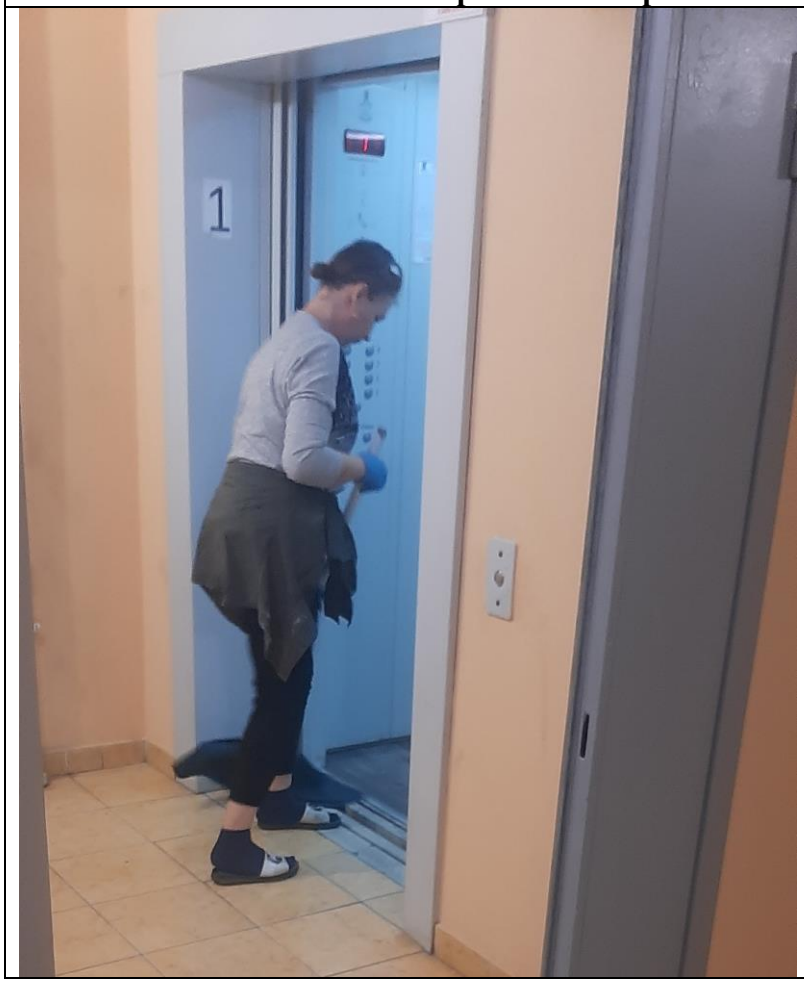
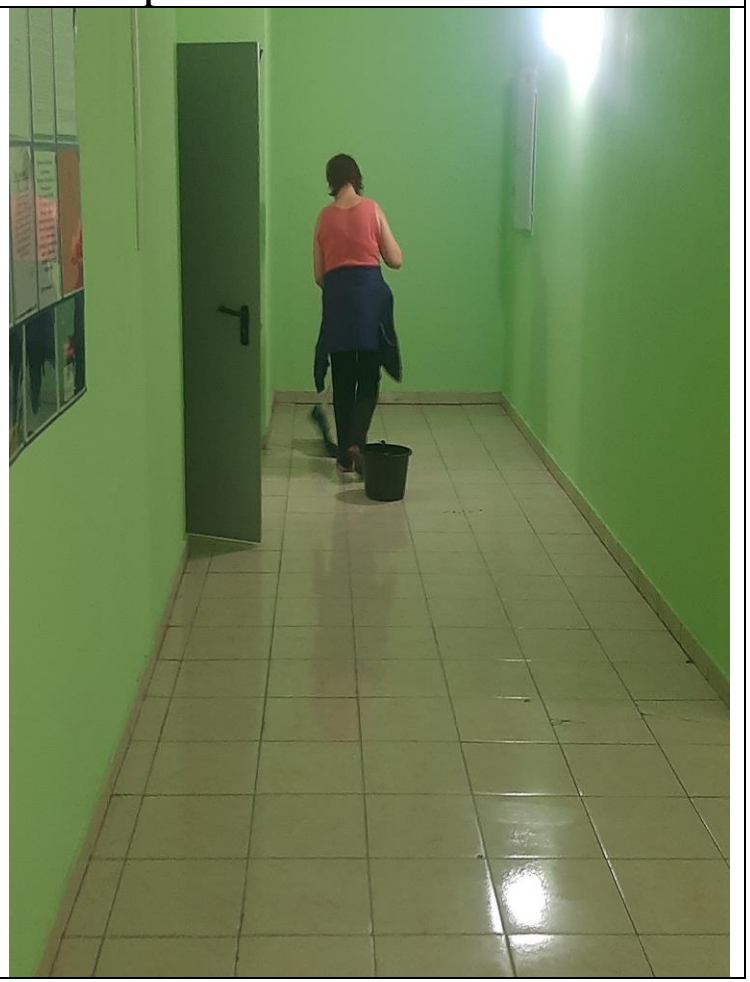
В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены следующие работы:

- На постоянной основе производится ежедневный полив и уход за газонами, кустарниками и цветами.
- Производится посадка цветов и кустарников.
- Организовано проведение субботников.
- Посадка, удобрение, подвязка и обрезка деревьев.

Уход за зелеными насаждениями.

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

Уборка и санитарно-гигиеническая обработка в подъездах, лифтах, лестничных маршах и местах общего пользования производится своевременно и по графику.

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».
- На прилегающей территории произведен монтаж новой контейнерной площадки ТКО.

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. 1 за январь-декабрь 2022г.	**3 562,90**
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.	**21,91 руб/м2**
Долг по статье "Содержание и ремонт общего имущества" за жильцами на 30.01.2023	**104 679,23 руб.**

№ 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.	64 132,20	103 253,52	39 121,32
2	Благоустройство, уборка и озеленение придомовой территории, а также земельного участка.	123 561,37	211 186,42	87 625,05
3	Эксплуатационное обслуживание внутренних и внешних сетей оборудования и систем электроснабжения, техническое обслуживание.	87 647,34	246 800,36	159 153,02
4	Текущий ремонт конструктивных элементов здания и элементов благоустройства.	31 211,00	20 644,94	-10 566,06
5	Ежемесячное техническое обслуживание и эксплуатация общедомовых приборов учета.	11 971,34	15 442,72	3 471,38
6	Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний и весенний период.	62 849,56	62 839,93	-9,63
7	Содержание аварийно-диспетчерской службы.	17 101,92	15 390,73	-1 711,19
8	Расходы на управление МКД.	306 979,46	306 979,24	-0,22
9	Банковское обслуживание.	1 710,19	1 548,01	-162,18
10	Содержание лифта, страхование и ежегодное освидетельствование лифтов.	131 257,24	70 259,38	-60 997,86
11	Ведение лицевых счетов и расщепление КУ.	40 189,51	40 189,51	0,00
12	Канцтовары, бумага.	4 275,48	7 803,42	3 527,94
13	Интернет, ПО телефония и почтовые расходы, образовательные услуги.	6 413,22	17 497,78	11 084,56
14	Непредвиденный ремонт (работы, выполняемые по заявкам граждан, работы, выявленные при осмотре, работы, связанные с устранением аварийных ситуаций и их последствий)	28 645,72	95 836,22	67 190,50
15	Техническое обслуживание и ремонт газовой сети.	8 208,92	9 998,54	1 789,62
16	Профилактический ремонт (ремонт отдельных элементов здания, ремонт внутренних инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу дома)	10 688,70	95 529,57	84 840,87
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.		**21,91**	**30,90**	

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.

8.Заключение.

В соответствии с предоставленным годовым отчетом за 2022 год, размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, утвержденный в 2016 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 2023 году принять решение об увеличении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.