ООО УК «Комфорт»

Отчёт о деятельности УК за 2022

МКД по адресу: бульвар Платова 4/35

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

г. Ростов-на-Дону, бульвар Платова, 4/35

Информация о деятельности ООО Управляющей компании «Комфорт» за отчетный период по управлению многоквартирным домом: **г. Ростов-на-Дону, бульвар Платова, 4/35** 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 водоснабжения.
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 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, бульвар Платова, 4/35**
2. Год постройки: **2016**
3. Материал стен: **кирпич**
4. Число этажей: **7**
5. Наличие чердака: **имеется**
6. Наличие подвала: **имеется**
7. Количество подъездов: **1**
8. Количество квартир: **55**
9. Общая площадь ($м^2$): **2772,9**
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 Удовлетворительное
3	Крыльцо, лестничные марши	Монолитная железобетонная плита, кафель	Требует частичного восстановления
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита, кирпич	Требует частичного восстановления
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	Удовлетворительное
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)	Нормативно-техническое
12.4	Приточно-вытяжная вентиляция	Вентиляционные каналы	Хорошее
12.5	Ливневая канализация	Стальные трубопроводы	Хорошее
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. Платова 4/35 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 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 2х задвижек.
- Замена светильников в ТП
- Замена 7 манометров, 2х термометров, 3х шаровых кранов.

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.

Работы по сезонной подготовке теплового пункта к эксплуатации.

4.2 Насосная станция холодного водоснабжения.

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

Водоснабжение обеспечивается водяной насосной станцией, расположенной в подвальном помещении 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.
- Проведена ревизия насосов повышающих давление.
- Регулярно проводились текущие, сезонные и внеочередные осмотры.
- Замена ламп в светильниках в помещении насосной станции.

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 грязевиков
- Ремонт обратных клапанов и их чистка
- Регулировка редукторов давления в ТП
- Протечек не обнаружено.
- Замена 7и шаровых крана
- Промыты теплообменники

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

Для предотвращения выхода из строя проведены плановые работы по осмотру задвижек и проверке их работоспособности.

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.
- Частичное утепление магистралей.
- Проведены плановые осмотры всех труб теплоснабжения, замена 2х ш.кранов

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 было 5 случаев засорения системы канализации строительным мусором или бытовыми отходами. Заявки жильцов МКД отрабатывались незамедлительно.

4.6 Система электроснабжения.

Электроснабжение дома осуществляется через вводное распределительное устройство, находящееся в электро-щитовом 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.
- Произведено запенивание технологических выходов кабельных сетей.

4.6.3. Освещение.

За период эксплуатации проведены работы:

- Замена датчиков движения.
- 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 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.
- Реконструкция уличного освещения, замена кобр на LED.

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.

4.7 Система пожарной сигнализации и дымоудаления.

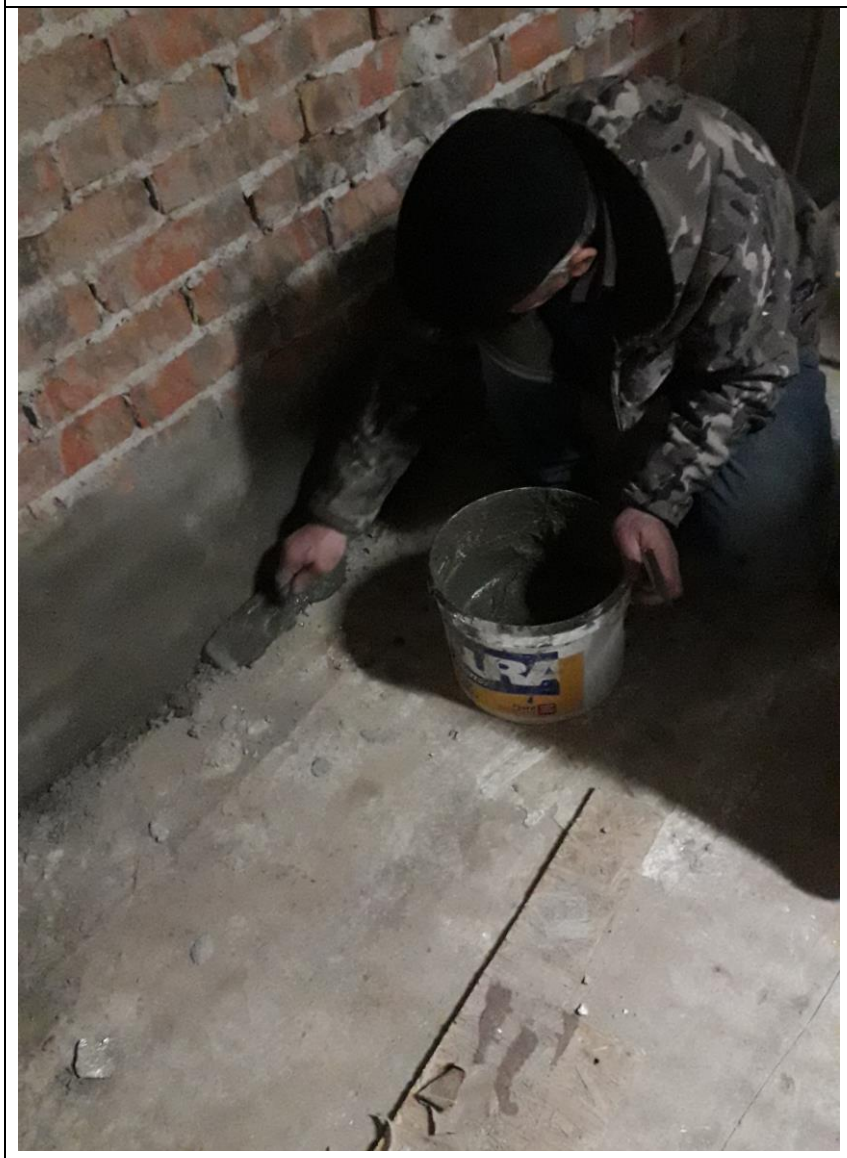
В процессе эксплуатации сбоев при работе общеобменной системы вентиляции не выявлено. Проведено техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения людей о пожаре, автоматики противодымной вентиляции и управления инженерными сетями при пожаре в местах общего пользования.

- Проведены плановые, сезонные и профилактические осмотры общеобменной системы вентиляции.
- Произведено утепление вентиляционных каналов.
- Установка диффузоров на вентиляционные каналы
- Проведена ревизия автоматики.

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.

- Подвал сухой, произведена уборка и вывоз мусора.
- Произведена уборка и вынос мусора с кровли.
- Проведены работы по усилению кирпичных перегородок на входных группах.(Сварочные работы)
- Замена напольной плитки на входной группе.
- Покраска перил, решеток, стоек.
- Ремонт цоколя.
- Замена напольной плитки на входной группе.
- Обработка пандусов гидроизоляцией.

Устройство гидроизоляции подвала.	**Замена напольной плитки на входных группах и ступеней в подвал.**
	

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 – 40м^2
Произведён ремонт и восстановление цоколя здания – 10м^2

5.2 Двери, окна, продухи

В ходе эксплуатации были проведены работы по ремонту и окраске внутриподъездных дверей и дверей на лестничные клетки. Проведена ревизия замков и дверных ручек, замена и регулировка дверных доводчиков, установка запорных
Ремонт и регулировка входных, металлических дверей первого этажа, замена комплектов дверных ручек.
Произведена покраска дверей мусоросборника. Произведена чистка и регулировка окон.
Произведён ремонт выходов на крышу (штукатурка, покраска)

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 регламентные работы. В настоящее время лифт находится в хорошем состоянии.
Уборка лифта проводится по графику.
В целях повышения уровня комфорта в кабинах лифтов были установлены зеркала.

5.4 Прилегающая территория.

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

5.4.1 Проезды и тротуары.

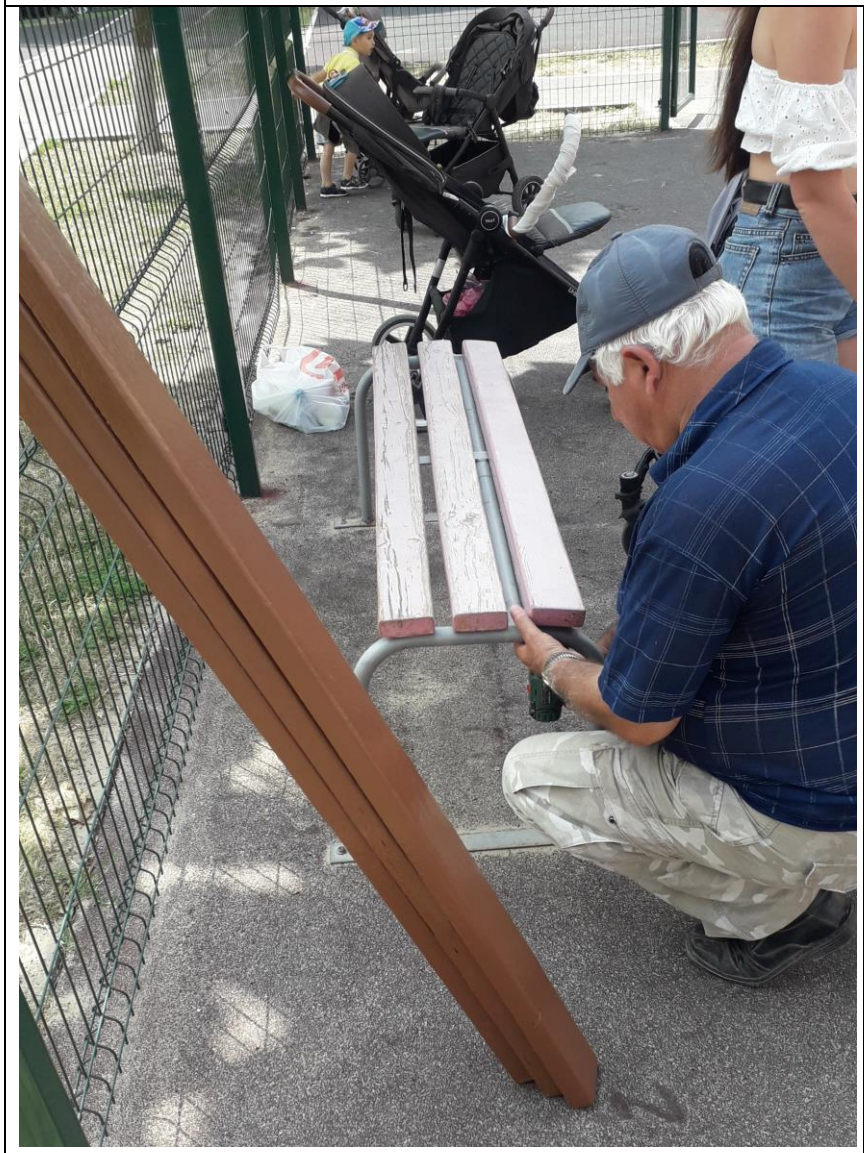
- Устранены критические провалы грунта.
- Установка анти парковочных столбиков и полусфер.
- Ремонт и восстановление и покраска дорожных бордюров и поребриков.

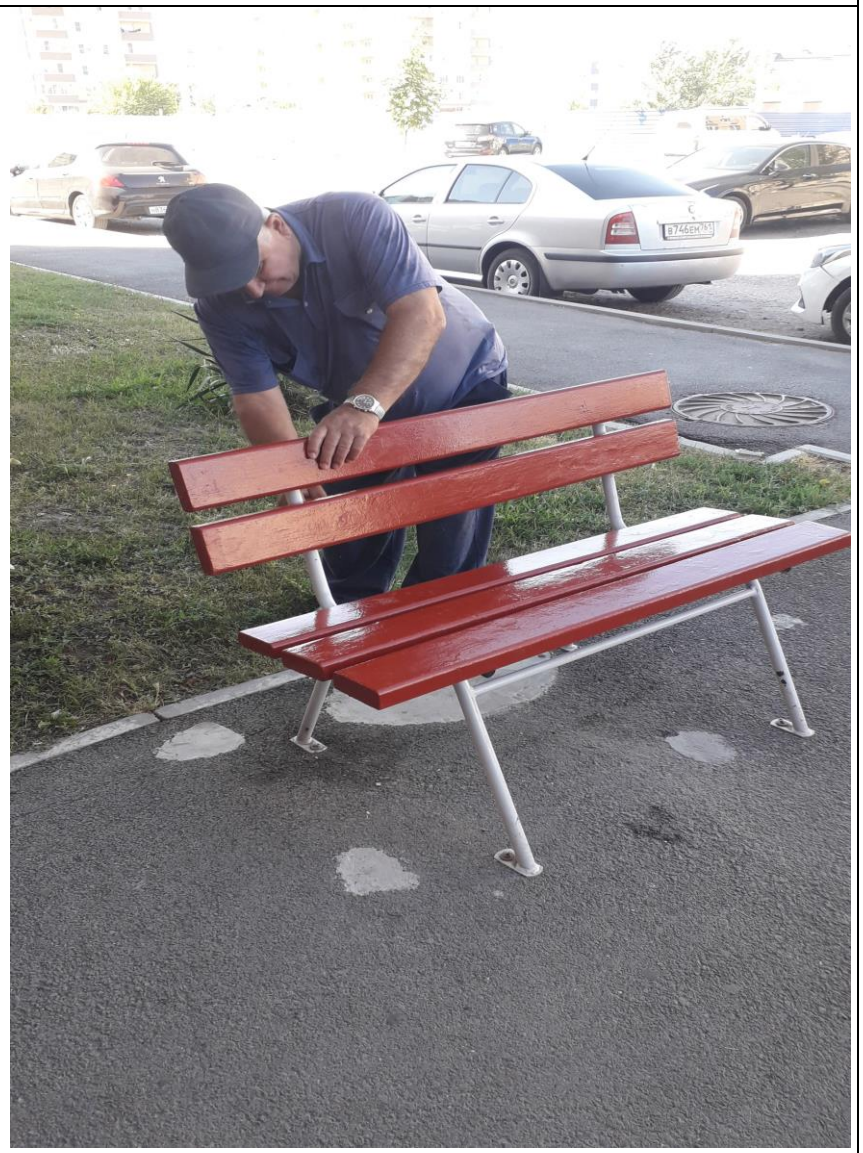
В зимний период, по мере необходимости, производилась очистка территории от снега и посыпка реагентами. При обильных осадках, для расчистки территории от снега, привлекалась тяжелая техника (Трактор).

.

Уборка снега, обработка территории реагентами.

Ремонт и покраска лавочек.





5.4.2 Детские и спортивные площадки.

Проведены работы по ремонту ограждения, замене и покраске секций. Были закреплены и покрашены элементы детской и спортивной площадок.

- Ремонт и покраска элементов детской и спортивной площадки.
- Закраска граффити.
- Крепление элементов детской и спортивной площадки. (сварочные работы)

Покраска и ремонт элементов детской и спортивной 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 цветов и кустарников вокруг детской площадки. Проведение субботников, посадка, удобрение, подвязка и обрезка деревьев.

Уход за деревьями, газонами, кустарниками.	Посадка цветов в вазоны.

5.4.5 Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора.

Сбор и вывоз твердых бытовых 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 помещений, 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.

- Установка и украшение ёлки.
- Украшение территории и входов в подъезд по всему ЖК.

Организация и проведение празднования «Нового Года» на территории ЖК.

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

Анализ по МКД Платова 4/35 за январь-декабрь 2022г. (Тариф-19,56)	**2 772,9 кв.м.**
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.	**19,56 руб/м2**
Общая задолженность по статье "Содержание и ремонт общего имущества" на 30.01.2023	**31 236,66 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.	49 912,20	98 704,91	48 792,71
2	Благоустройство, уборка и озеленение придомовой территории ,а также земельного участка.	62 889,37	111 582,19	48 692,82
3	Эксплуатационное обслуживание внутренних и внешних сетей оборудования и систем электроснабжения, техническое обслуживание.	68 213,34	179 604,75	111 391,41
4	Текущий ремонт конструктивных элементов здания и элементов благоустройства.	24 290,60	12 309,46	-11 981,14
5	Ежемесячное техническое обслуживание и эксплуатация общедомовых приборов учета.	9 316,94	23 945,07	14 628,13
6	Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний и весенний период.	53 905,18	53 902,00	-3,18
7	Содержание аварийно-диспетчерской службы.	20 297,63	16 867,21	-3 430,42
8	Расходы на управление МКД.	139 088,66	139 083,10	-5,56
9	Банковское обслуживание.	1 330,99	1 091,43	-239,56
10	Содержание, страхование и ежегодное освидетельствование лифтов	151 400,34	48 979,62	-102 420,72
11	Ведение лицевых счетов и расщепление КУ.	31 278,31	31 278,31	0,00
12	Канцтовары, бумага.	3 327,48	5 742,21	2 414,73
13	Интернет, ПО, телефония, почтовые расходы т образовательные услуги.	4 991,22	17 547,25	12 556,03
14	Непредвиденный ремонт (работы, выполняемые по заявкам граждан, работы, выявленные при осмотре, работы, связанные с устранением аварийных ситуаций и их последствий)	22 294,12	69 417,92	47 123,80
15	Профилактический ремонт (ремонт отдельных элементов здания, ремонт внутренних инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу дома)	8 318,70	59 197,35	50 878,65
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.		**19,56**	**25,18**	

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.

7.Заключение.

В соответствии с предоставленным годовым отчетом за 2022 год, размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, утвержденный в 2017 году в размере **19,56 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.