



ООО УК «КОМФОРТ Дона»

Отчёт о деятельности УК за 2025

МКД по адресу: пр-т Королева, д. 20А

Ежегодный отчет управляющей организации о выполнении договора управления за 2025 год перед собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу:

г. Ростов-на-Дону, пр. Королева, 20А

Информация о деятельности ООО Управляющей компании «КОМФОРТ Дона» за отчетный период по управлению многоквартирным домом: г. Ростов-на-Дону, пр. Королева 20 А за период: **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025г.**

Место нахождения управляющей организации: г. Ростов-на-Дону, ул. Батурина 157/31

Наименование должности руководителя управляющей организации: ген. директор ООО УК «КОМФОРТ Дона» Г. А. Бондаренко

Контактное лицо: генеральный директор Бондаренко Галина Алексеевна

Телефон: **8-961-332-83-23, 8-961-281-28-00**

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. По системный отчет о выполнении договора управления.
 - 4.1 Тепловой пункт.
 - 4.2 Насосная станция холодного водоснабжения.
 - 4.3 Система водоснабжения здания (исключая насосную станцию).
 - 4.4 Система водоснабжения (исключая ИТП).
 - 4.5 Система канализации.
 - 4.6 Система электроснабжения.
 - 4.7 Система вентиляции.
 - 4.8 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 Санитарно-гигиеническая обработка мест общего пользования..
 - 5.4.2 Сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.
6. Работа с собственниками помещений
7. Сведения о размере платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД.
8. Заключение.

Раздел 1. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Ростов-на-Дону, пр. Королева 20А**
2. Год постройки: **2018**
3. Материал стен: **Монолит, газоблок, кирпич**
4. Число этажей: **20**
5. Наличие чердака: **имеется**
6. Наличие подвала: **имеется**
7. Количество подъездов: **2**
8. Количество квартир: **192**
9. Общая площадь (м²): **18380**
10. Количество лифтов: **5**
11. Оборудование системами ПП сигнализации: **имеется**
12. Наличие арендуемых помещений, нежилых помещений, у которых имеются собственники: **2 помещения**

Раздел 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	Нормативно техническое
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитная железобетонная плита, облицовочный слой из кирпича	Нормативно техническое Нормативно техническое
3	Крыльцо, лестничные марши	Монолитная железобетонная плита, керамическая плитка	Нормативно техническое
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита, облицовочный слой из кирпича	Нормативно техническое
5	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	Нормативно техническое
6	Крыша	Мягкая рулонная	Нормативно техническое
7	Полы	Цементная стяжка, керамическая плитка	Удовлетворительное
8	Окна	Стеклопакеты	Хорошее
10	Отделка		Нормативно техническое
10.1	Внутренняя	Штукатурка, окраска	Нормативно техническое
10.2	Наружная	Окраска фасада (цоколя)	Хорошее
11	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
11.1	Электроснабжение	Медные провода	Нормативно техническое
11.2	Холодное водоснабжение	Металл, полипропилен	Нормативно техническое
11.3	Горячее водоснабжение	Стальные трубопроводы, полипропилен	Нормативно техническое

11.4	Водоотведение	Пластиковые трубы, Чугунные трубы	Нормативно техническое
11.5	Отопление	Стальные трубопроводы	Нормативно техническое
12	Прочее		
12.1	Мусоропровод	Есть (Не используется)	Хорошее
12.2	Лифты	Есть	Нормативно техническое
12.3	Пандус	Есть (электромеханический подъемник)	Нормативно техническое
12.4	Приточно-вытяжная вентиляция	Вентиляционные каналы	Нормативно техническое
12.5	Ливневая канализация	Стальные трубопроводы	Хорошее
12.6	Подъездные дороги, тротуары	Асфальтовое покрытие, тротуарная плитка	Нормативно техническое

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

Наименование работ:

За период 2025 года в доме по адресу: пр. Королева 20А были выполнены работы по управлению МКД в части:

1. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий.

Перечень работ (услуг)	Периодичность проведения работ	Сведения о выполнении работ (результат)	Соответствие качества оказанной услуги (работы) государственным и иным стандартам
Уборка мест общего пользования в многоквартирном доме	По графику	выполнено	соответствует
Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно	выполнено	соответствует
Уборка и очистка парковки	По графику	выполнено	соответствует
Освещение придомовых территорий, площадок, лестничных маршей	Ежедневно, по заявкам	выполнено	соответствует
Содержание конструктивных элементов жилого дома	Ежедневно, по мере необходимости	выполнено	соответствует
Содержание внутридомовых сетей отопления	Постоянно	выполнено	соответствует
Содержание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	Постоянно	выполнено	соответствует
Содержание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	Постоянно	выполнено	соответствует

Содержание внутридомовых сетей и электрооборудования	Постоянно	выполнено	соответствует
Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций	выполнено		
Услуги по управлению многоквартирным домом	Постоянно	выполнено	соответствует
Услуги по начислению и подготовке платежных документов за ЖКУ	Ежемесячно	выполнено	соответствует
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	По графику	выполнено	соответствует

Раздел 4. По системный отчет о выполнении договора управления.

В период эксплуатации МДК были выполнены работы по постоянному техническому обслуживанию, выражающиеся в поддержании в работоспособном состоянии здания в целом и каждого его элемента в отдельности. Не допущено перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов.

4.1 Тепловой пункт.

В рамках обслуживания проведены работы по сезонной подготовке ТП к эксплуатации к отопительному периоду.

- Проведены промывки всех необходимых узлов, в том числе теплообменников,
- Проведена проверка и опрессовка системы на целостность избыточным давлением, прочистка всех грязевиков,
- Ревизия арматуры, циркуляционных насосов и оборудования КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики,
- Подкачка и проверка гидроаккумуляторных баков.
- Произведена ревизия циркуляционных насосов ГВС, произведена замена обвязки насосов ГВС.
- Проведена проверка автоматики шкафа управления ИТП
- Проводились сварочные работы по ремонту обвязки теплообменников ГВС.

В период эксплуатации на системах ТП не допущено не одного случая остановки в работе, а также серьезных утечек теплоносителя. Проведены гидравлические испытания, ремонт, поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры.



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), проведены работы по замене подшипников электродвигателя узла насосной верхнего уровня, осуществлялась регулировка в работе автоматики насосной станции. Регулярно проводились осмотры.

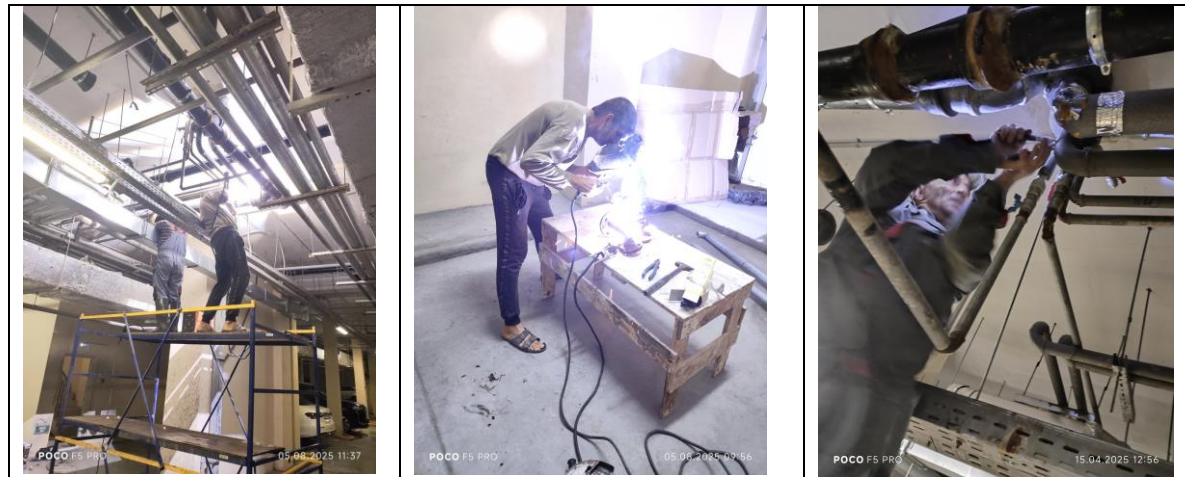
Проведены работы по обслуживанию насосной станции системы пожарных гидрантов,



4.3 Система водоснабжения здания (исключая насосную станцию).

В период эксплуатации по системе водоснабжения произведено проводились плановые работы, а также работы по настройке и балансировке стояков ГВС по обращениям собственников.

- Осмотр обратных клапанов и их чистка
- Очистка фильтров грубой очистки
- Регулировка редукторов давления в ТП
- Промывка циркуляционных линий ГВС
- Замена автоматических сбросников воздуха на стояках ГВС в верхних точках
- Замена участка трубопровода системы ГВС на паркинге (сварочные работы).



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 (исключая ИТП).

За время эксплуатации проведены плановые работы по подготовке системы теплоснабжения. Проведены осмотры всех труб теплоснабжения. Аварийные ситуации, связанные с перебоями работы общей системы отопления устранялись незамедлительно.

В период эксплуатации на системе теплоснабжения проведено:

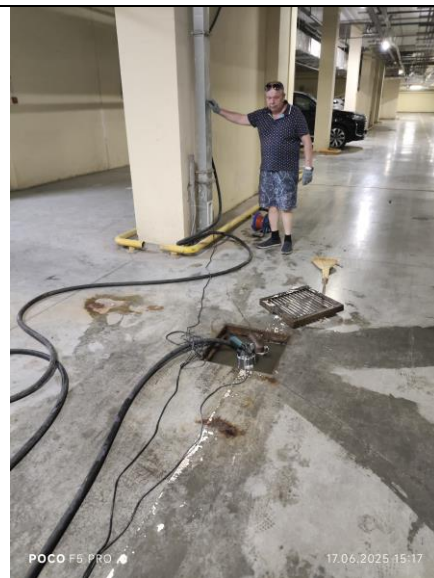
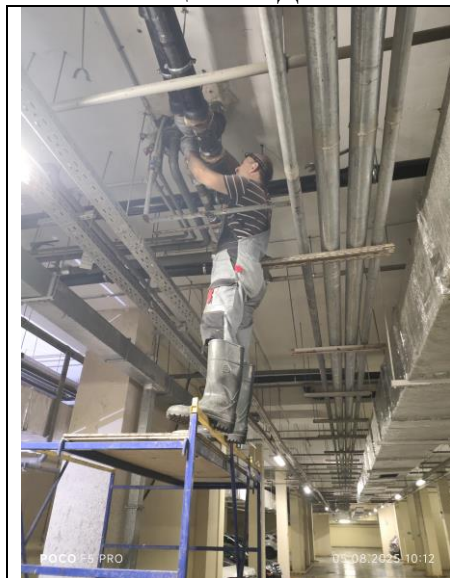
- Производилась очистка грязевиков (сетчатый фильтр) коллекторов в поэтажных щитах.
- Проверены и протянуты все соединения, заменены прокладки на резьбовых соединениях.
- Проводилась регулировка поэтажных коллекторов отопления в период отопительного периода.
- Опломбировка тепловых счетчиков после поверки.

За время эксплуатации случаев заморозки или остановки отопления в отопительный сезон не допущено. Все осмотры и регулировки системы проводились регулярно.



4.5 Система канализации.

За период эксплуатации были ликвидированы все случаи засорения системы канализации бытовыми отходами, в результате которых, было подтопление помещения парковки (аварии устранялись незамедлительно с устранением последствий засоров). Отрабатывались заявки жильцов МКД.



4.6 Система электроснабжения.

4.6.1. Вторая категория электроснабжения.

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьёзных перерывов в подаче электрической энергии потребителям второй категории допущено не было.

Проводились регулярные обходы и осмотры поэтажных щитков и электрощитовых.

Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания.

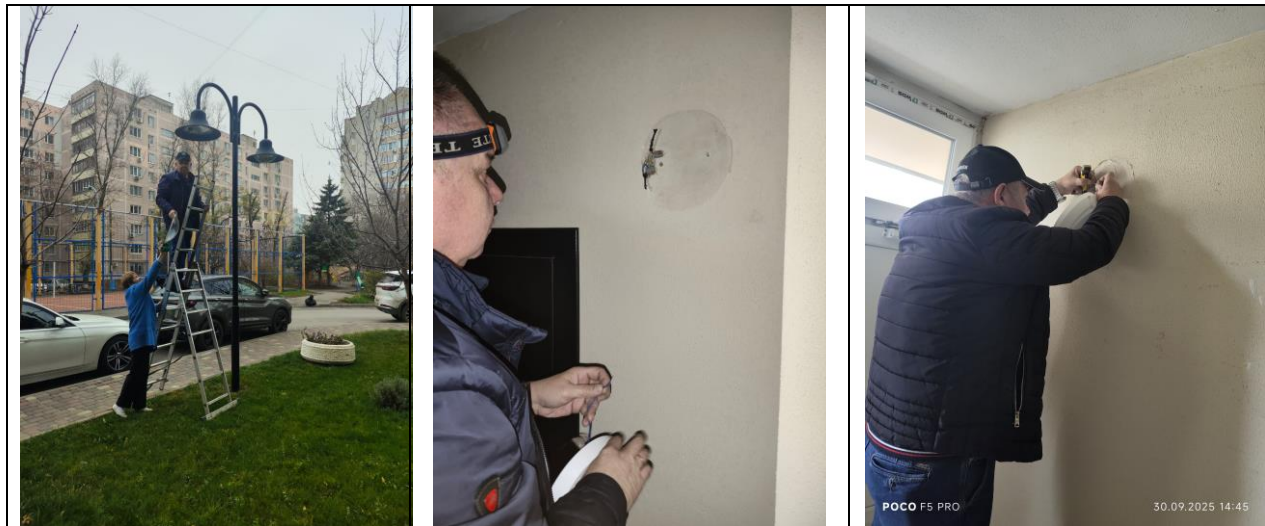
Проведена проверка ВРУ дома.

4.6.2. Освещение.

За период эксплуатации проведены работы:

- Замена вышедших из строя светильников основного и аварийного освещения мест общего пользования
- Замена вышедших из строя светильников парковки
- Монтаж/демонтаж новогодних гирлянд и украшений.
- Замена светильников в уличных фонарях на придомовой территории
- Замена ламп в подсобных и технических помещениях

За период эксплуатации всей системы электроснабжения аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено, все случаи аварийных ситуаций устранялись незамедлительно, либо предотвращались заранее в результате контроля и отработке заявок жителей.



4.7 Система вентиляции

В процессе эксплуатации сбоев при работе обще обменной системы вентиляции не выявлено. Проведены плановые работы по проверке работы вытяжных вентиляторов. Плановые осмотры проводились своевременно.

4.8 Система пожарной сигнализации и дымоудаления.

В процессе эксплуатации проводились плановые испытания работы по проверке автоматической пожарной сигнализации здания. По итогам производились работы по устранению неисправностей системы:

- Восстановление поврежденных кабельных линий,
- Были частично заменены аккумуляторы в блоках РИП-24,
- Были частично привода пожарных клапанов системы дымоудаления
- Проводились работы по обслуживанию дымовых пожарных извещателей
- Проведены работы по перезарядке огнетушителей в поэтажных пожарных шкафах и дооснащению пожарных шкафов парковки.

Система автоматической пожарной сигнализации в рабочем состоянии.

Также за время эксплуатации происходили срабатывания системы оповещения о пожаре, при каждом срабатывании проводились оперативные мероприятия по осмотру и выявлению причин, система срабатывала в штатном режиме, пожаров и внештатных ситуаций не было.



5. Конструкции здания.

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

- Проведены работы по монтажу и обслуживанию прямков в подвальном помещении.
- Проводились сезонные работы по уборке кровли, подвалов от мусора.

5.1 Фасад здания.

В результате эксплуатации проводились осмотры фасада и переходных балконов. При осмотрах проводился осмотр, регулировка и закрытие всех окон на балконах.

Также проводились ремонтные работы по фасаду альпинистами.



5.1.1 Цоколь, входные ступени

В ходе эксплуатации были проведены работы по ремонту входных ступеней.

- Производился ремонт цоколя, заделка трещин, окраска.
- Проводился частичный ремонт плиточного покрытия ступеней выхода с лестницы
- Проводился ремонт входной группы офисных помещений



5.2 Двери, ворота

В ходе эксплуатации были проведены работы по ремонту и регулировке внутри подъездных дверей и дверей на лестничных клетках. Проведена ревизия замков и дверных ручек, регулировка и замена неисправных дверных доводчиков.

- Произведен ремонт дверей переходных балконов (переварка дверных петель).
- Производился ремонт рулонных ворот въезда в парковку, замена ламелей.
- Ремонт и окраска дверей мусорокамеры, входа в подвал.
- Ремонт дверей входной группы, сварка полотна.
- Замена и регулировка доводчиков.



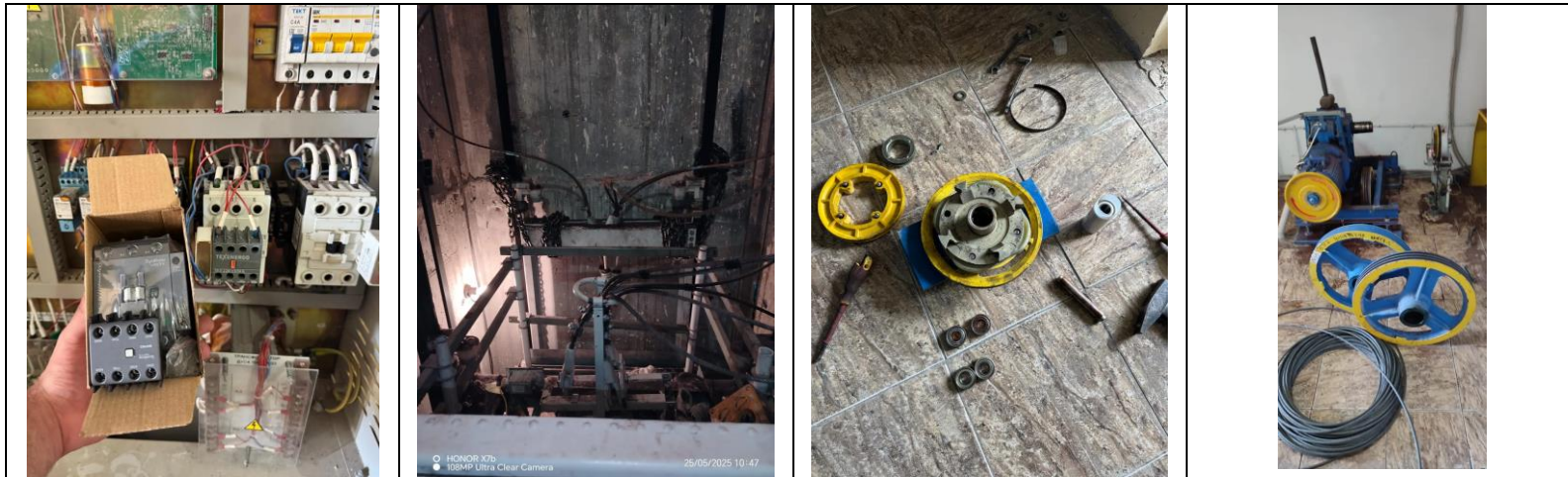
5.3 Лифтовое оборудование.

В процессе эксплуатации происходили сбои, которые устранялись оперативно и в максимально короткие сроки. В период эксплуатации проведены регламентные работы. В настоящее время лифты находятся в рабочем состоянии.

Подъемники мало мобильных групп в рабочем состоянии, работают согласно графику консьержей с 8:00 до 20:00

В процессе эксплуатации проводились дополнительные работы по ремонту лифтового оборудования.

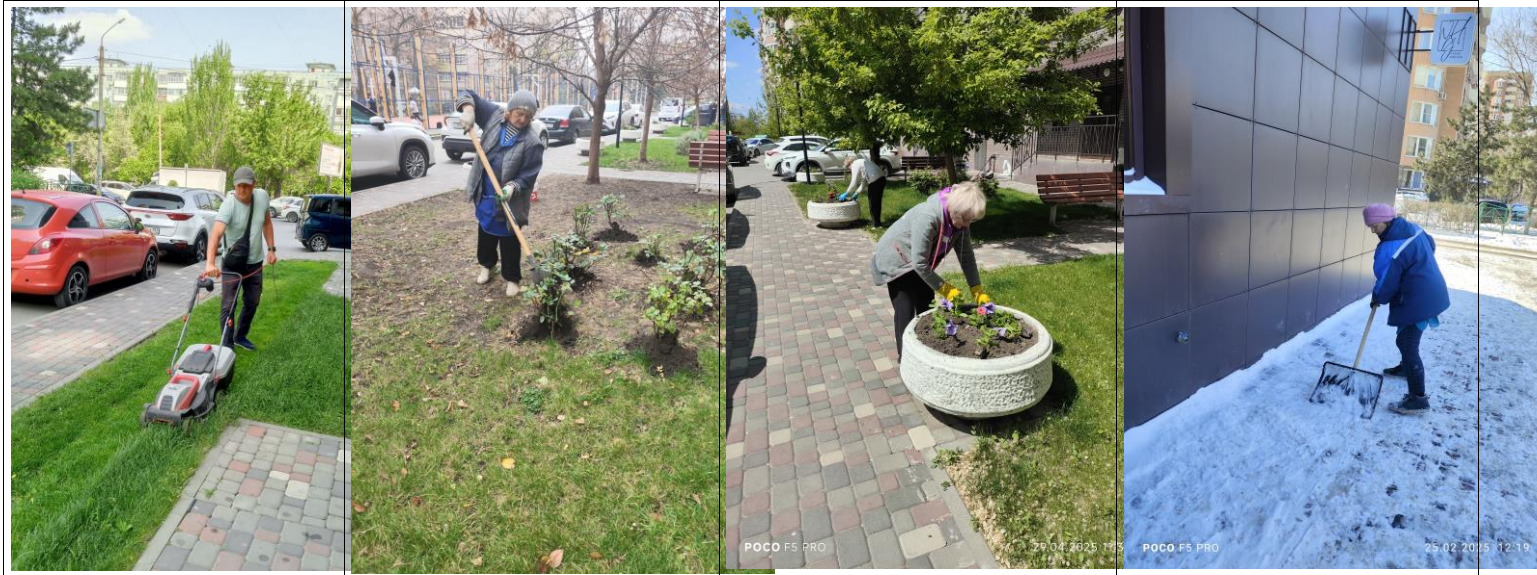
- Проводилась замена главного пускателя лифта в шкафу управления
- Производилась замена КВШ и основных тяговых канатов пассажирского лифта
- Ремонтировались ограничители скорости (замена подшипников)



5.4 Прилегающая территория.

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по озеленению, поливу и уходу за газонами, посев травы.

- Посадка цветов в вазоны начало сезона (петунья) в летний период (петунья, бархатцы).
- На зимний период кусты роз подсыпались землей, весной производилась раскрытие.
- В зимний период, по мере необходимости, производилась очистка территории от снега и посыпка реагентами. При обильных осадках, для расчистки территории от снега привлекали спецтехнику.
- Проводилась закраска граффити на ТП.



5.4.1 Санитарно-гигиеническая обработка мест общего пользования.

В период эксплуатации производились работы по содержанию входных групп и мест общего пользования.

Согласно графику уборки на этажах выполнялась влажная уборка полов в коридорах и лифтовых холлах, обеспыливание поверхностей. Подметание лестничных маршей и влажная уборка переходных площадок. В теплое время года проводилась подметание и влажная уборка переходных балконов. Проводилась генеральная уборка МОП с мытьем окон и дверей.

Входная группа и лифтовой холл, лифты первого этажа убиралась ежедневно консьержами, с поддержанием чистоты в течение всей смены.

Проводилась дератизация первого этажа, подсобных, подвальных помещений и лестниц в подвал.



5.4.2 Сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.

Сбор твердых бытовых отходов производился в контейнеры на оборудованной площадке ТБО, вывоз отходов производился ООО ГК «ЭкоЦентр» ежедневно.

Уборка территории производится ежедневно и поддерживается в надлежащем санитарном состоянии.

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

6. Работа с собственниками помещений

Проводилось общее собрание собственников в очно-заочной форме с 16.05.2025 по 31.07.2025гг., по итогам которого, сформировали протокол общего собрания собственников жилых и нежилых помещений от 01.08.2025г.

Созданы коммуникации с собственниками МКД через чат боты мессенджера МАХ

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

Приложение N 2
к приказу Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 20 ноября 2025 г. N 728/пр

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Отчет о деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-кт Королева, 20а за 2025 год

общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КОМФОРТ Дона»

(полное наименование лица, осуществляющего управление многоквартирным домом)

г. Ростов-а-Дону, ул. Батурина, 157/31

(адрес места приема населения лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, по вопросам отчета)

ИНН 6162067948 ОГРН 1146194005440

(основной государственный регистрационный номер/идентификационный номер налогоплательщика)

Лицо, уполномоченное давать разъяснения по отчету:

Генеральный директор ООО УК «КОМФОРТ Дона» Бондаренко Галина Алексеевна
ukkomfort-rostov@yandex.ru

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственникам жилых и нежилых помещений (без учета помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома): 14 941,9 м²

Дата размещения отчета: " 19 " марта 2026 г.

1. За отчетный период выполнены следующие работы (оказаны следующие услуги) по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

N п/п	Наименование работы (услуги)	Единиц а измере ния работы (услуги)	Цена (стоимос ть) единицы работы (услуги), руб.	По перечню работ (услуг)		Выполнено	
				Количество о единиц работы (оказанно й услуги)	Стоимость работы (оказанной услуги), руб. (произведение граф 4 и 5)	Количество единиц работы (оказанной услуги)	Стоимость работы (оказанной услуги), руб. (произведение граф 4 и 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Содержание общего имущества дома	руб./м 2	30,63	367,60	5 492 642,44	480,55	7 180 306,49
ИТОГО				-	5 492 642,44	-	7 180 306,49

2. За отчетный период выполнены следующие работы по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 1 января отчетного периода: ____ - ____ руб.

Общий объем денежных средств, подлежащий внесению собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в составе платы за содержание жилого помещения, за отчетный период: ____ - ____ руб.

Стоимость работ по текущему ремонту, выполненных за отчетный период: ____ - ____ руб.

Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 31 декабря отчетного периода: ____ - ____ руб.

N п/п	Наименова ние работы	Основание проведени я работы	Стоимость работы по текущему ремонту общего	Объем выполненны х работ с единицами измерения	Реквизиты акта выполненных работ или адрес сайта в информационно- телекоммуникационной сети "Интернет", где размещен такой акт, при наличии подписанного акта
----------	-------------------------	------------------------------------	---	--	---

			имущества, руб.		
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-
ИТОГО			-	-	-

3. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, оказанных за отчетный период: 1 061 695,22 руб.

4. Сведения о претензионно-исковой работе в отношении собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, имеющих задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги:

№ п/п	Количество направленных претензий потребителям-должникам	Количество направленных исковых заявлений, заявлений на выдачу судебного приказа	Общая сумма поступивших денежных средств по исковым заявлениям и судебным приказам, поданным в отчетном периоде и исполненных в принудительном порядке, в том числе исполненных после отчетного периода
1	2	3	4
1	-	-	-

5. Сведения о начислениях лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме за выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе за оказанные дополнительные услуги (оказываемые на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), о поступлении средств от собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме за указанные работы (услуги) за отчетный период:

№ п/п	Вид платежа	Задолженность на начало отчетного периода, руб.	Размер начисленных средств, руб.	Размер поступивших средств, руб.	Задолженность на 1 января периода, следующего за отчетным, руб.
1	2	3	4	5	6
1	Платежи собственников помещений в многоквартирном доме	4 171 440,68	17 499 013,17	19 703 582,23	1 966 871,62
2	Платежи нанимателей помещений в многоквартирном доме	-	-	-	-
ИТОГО		4 171 440,68	17 499 013,17	19 703 582,23	1 966 871,62

8. Заключение

Уважаемые собственники!

Для того чтобы управляющая компания могла своевременно, качественно и в полном объеме оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, просим вас своевременно вносить плату за содержание общего имущества МКД.

Задолженность собственников за услуги управляющей компании на дату формирования отчета составляет 1 966 871 рублей 62 копейки.

Управляющая компания оказывает услуги на средства, собранные на содержание общего имущества МКД, и иных источников дохода и финансирования деятельности у нее нет. Качество оказываемых услуг напрямую зависит от соблюдения платежной дисциплины. Безусловно, в случае нарушений, допускаемых собственниками, управляющая компания вправе обращаться в суд за взысканием задолженности, однако это крайняя мера к которой не хотелось бы прибегать, так как это также связано с дополнительными расходами. Мера судебного взыскания применяется к злостным неплательщикам, игнорирующим нормы жилищного законодательства, при этом с них, помимо задолженности за ЖКУ, взыскивается пеня и судебные издержки. Между тем своевременное внесение платы является обязанностью собственников помещений в МКД.

В настоящее время управляющая компания вынуждена приспосабливаться к существующим экономическим реалиям, хотя сохранять стоимость услуг при быстром темпе роста цен на материалы и оборудование, изменения МРОТ и т.д. крайне сложно. Это объективные обстоятельства, которые может проанализировать любой собственник.

Ни в одной организации, которая оказывает услуги или продает товары, нет бесплатного обслуживания и бесплатных благ. Соответственно крайне важно вносить плату до 15 числа месяца следующего за расчетным.

В случае исполнения собственниками обязательств, сотрудничество с управляющей компанией будет протекать продуктивно.

Благодарим за понимание и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

