

ООО УК «Комфорт Дона»

Отчёт о деятельности УК за 2024 год

МКД по адресу: 40-Летия Победы 63/17 строение 3

Ежегодный отчет управляющей организации о выполнении договора управления за 2024 год перед собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу:

г. Ростов-на-Дону, ул. 40-Летия Победы 63/17 строение 3

Информация о деятельности управляющей компании ООО «Комфорт Дона» за отчетный период по управлению многоквартирным домом: **г. Ростов-на-Дону, ул. 40-Летия Победы 63/17 строение 3**
за период: **с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024г.**

Адрес 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: начальник участка Ганноченко Михаил Юрьевич

Телефон: **8-961-332-82-36.**

Адрес электронной почты: ukkomfort-rostov@yandex.ru
Sokol_grad@mail.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 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 коммунальных отходов и крупногабаритного мусора.
 - 5.4.3 Система видеонаблюдения дворовой территории.
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.

Общие сведения о многоквартирном доме.

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Ростов-на-Дону, ул. 40-Летия Победы 63/17 строение 3**
2. Год постройки: **2023**
3. Материал стен: **газобетонные блоки, обложенные кирпичом**
4. Число этажей: **19**
5. Наличие чердака: **имеется**
6. Наличие подвала: **имеется**
7. Количество подъездов: **3**
8. Количество квартир: **472**, хозяйственных кладовых **94шт**
9. Площадь здания(м²): **34003,8** в том числе жилых **14159,7**, нежилых помещений **504,2**
10. Количество лифтов: **6**
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, керамическая плитка	Хорошее
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита, кирпич	Хорошее
5	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	Хорошее
6	Крыша	Мягкая рулонная	Хорошее
7	Полы	Цементная стяжка, керамическая плитка	
8	Окна	Металлопластиковые, стеклопакеты	Хорошее
10	Отделка		
10.1	Внутренняя	Штукатурка, окраска	Хорошее
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	Хорошее
11.3	Горячее водоснабжение	Стальные трубопроводы, полипропилен	Хорошее
11.4	Водоотведение	Пластиковые трубы, Чугунные трубы	Хорошее
11.5	Отопление	Стальные трубопроводы	Хорошее
12	Прочее		
12.1	Мусоропровод	Есть (Не используется)	Хорошее
12.2	Лифты	Есть	Нормативно-техническое
12.3	Пандус	Есть (электромеханический подъемник)	Хорошее
12.4	Приточно-вытяжная вентиляция	Вентиляционные каналы	Хорошее
12.5	Ливневая канализация	Стальные трубопроводы	Хорошее
12.6	Подъездные дороги, тротуары	Асфальтовое покрытие, тротуарная плитка	Хорошее

3. Сведения о работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме:

За период 2024 года в доме по адресу: ул.40-Летия Победы 63/17 строение 3 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
Уборка и очистка парковки	По графику	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. За исключением отключения электроэнергии на городской подстанции.

4.1 Тепловой пункт.

В период эксплуатации на системах ТП проводились текущие, и внеочередные осмотры. Проводились комплексные работы по настройке, регулировке автоматики систем погодного регулирования. Проведена, поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры.

При возникновении аварийных ситуаций, своевременно проводились работы по восстановлению работы котельной и запуска систем теплоснабжения, не допущено ни одного случая разгерметизации котлов ТП.

Проведены работы по регулировке работы циркуляционных насосов ГВС, установлены вибрационные вставки на трубопроводы, для уменьшения шума.



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.
- Было приведено техническое обслуживание насосов повышающих давление.
- Регулярно проводились текущие и внеочередные осмотры.

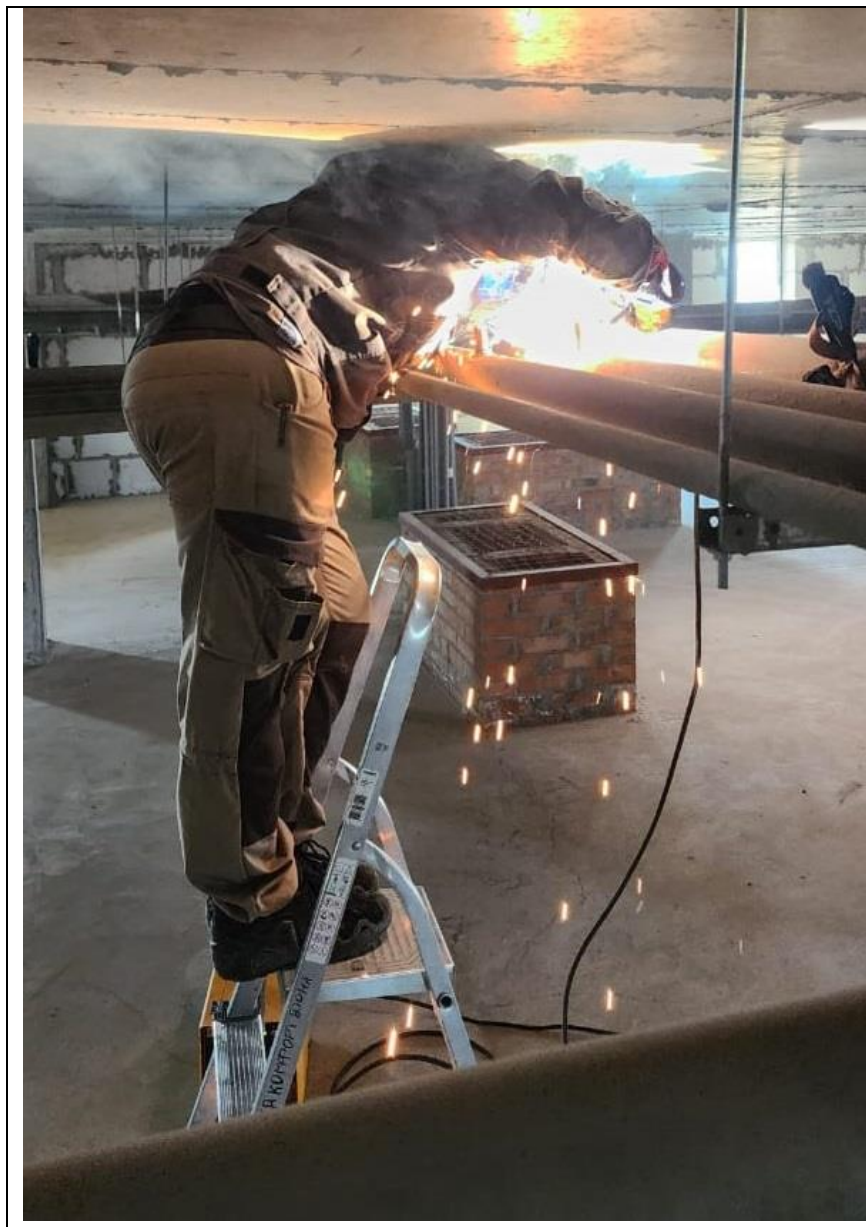
4.3 Система водоснабжения здания.

В период эксплуатации все аварийные ситуаций на общих стояках водоснабжения связанные с перебоями работы системы водоснабжения устранялись незамедлительно, проведены плановые работы по осмотру задвижек, кранов и проверке их работоспособности, для предотвращения выхода из строя.

Регулировка балансировочных кранов на стояках ГВ по техническому этажу.

- Регулярно проводились текущие, и внеочередные осмотры стояков водоснабжения.
- Случаев серьезных протечек не допущено.
- Проверка общедомовых приборов учета.
- Проводился ремонт поливочных кранов.
- Проводилась замена кранов верхней разводки, частичная.
- Установка дополнительных автовоздушников.

В период эксплуатации выполнялись работы по отключению стояков водоснабжения, по заявлениям собственников.



4.4 Система теплоснабжения.

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

В период эксплуатации на системе теплоснабжения проведено:

- Ликвидированы случаи протечек на распределительных коллекторах общей системы.
- Прочищены грязевики (сетчатый фильтр) в поэтажных коллекторах.
- Проверены и протянуты резьбовые соединения.
- Проводились регулировка, балансировка в поэтажных коллекторных отопления в период отопительного периода.
- Восстановление теплоизоляции водопровода ГВС.

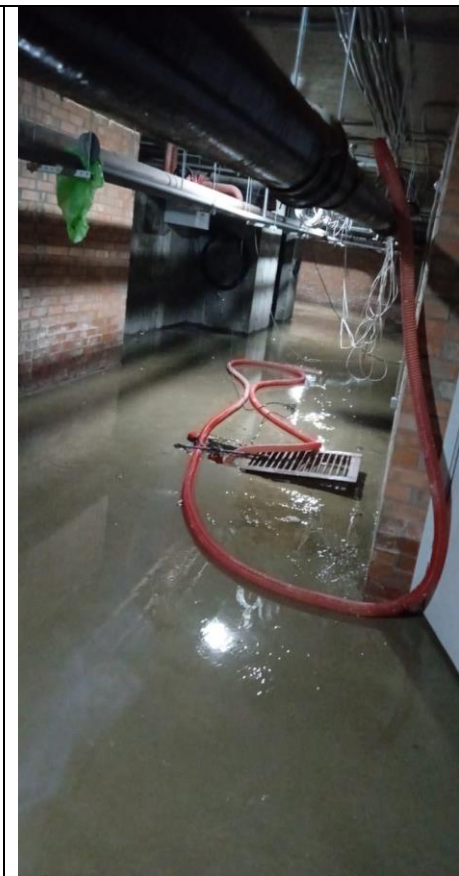
Заявки жильцов МКД отработывались в установленные сроки. Все осмотры и регулировки системы проводились регулярно.



4.5 Система канализации.

За период эксплуатации устранены все случаи засорения системы канализации строительным мусором и бытовыми отходами, в результате которых, было подтопление подвальных помещений (аварии устранялись незамедлительно с устранением последствий засоров).

- Произведены промывки лежаков и стояков канализации гидравлическим способом.
- Частично заменены участки канализации в подвале.
- Проведены текущие, сезонные и внеочередные осмотры.
- Дополнительное укрепление ревизий на лежаках системы канализации.
- Проводились работы по устранению последствий залитий, с просушкой повалов.



4.6 Система электроснабжения.

4.6.1. Вторая категория электроснабжения.

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, длительных перерывов в подаче электрической энергии потребителям второй категории допущено не было. За исключением отключения электроэнергии на городской подстанции Устранены все случаи аварийной ситуации на данной системе.

- Проводились регулярные обходы и осмотры поэтажных щитков.
- Проводилась замена автоматических выключателей и устройств защиты в поэтажных щитках.

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 (За исключением отключения подстанции городских сетей).

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

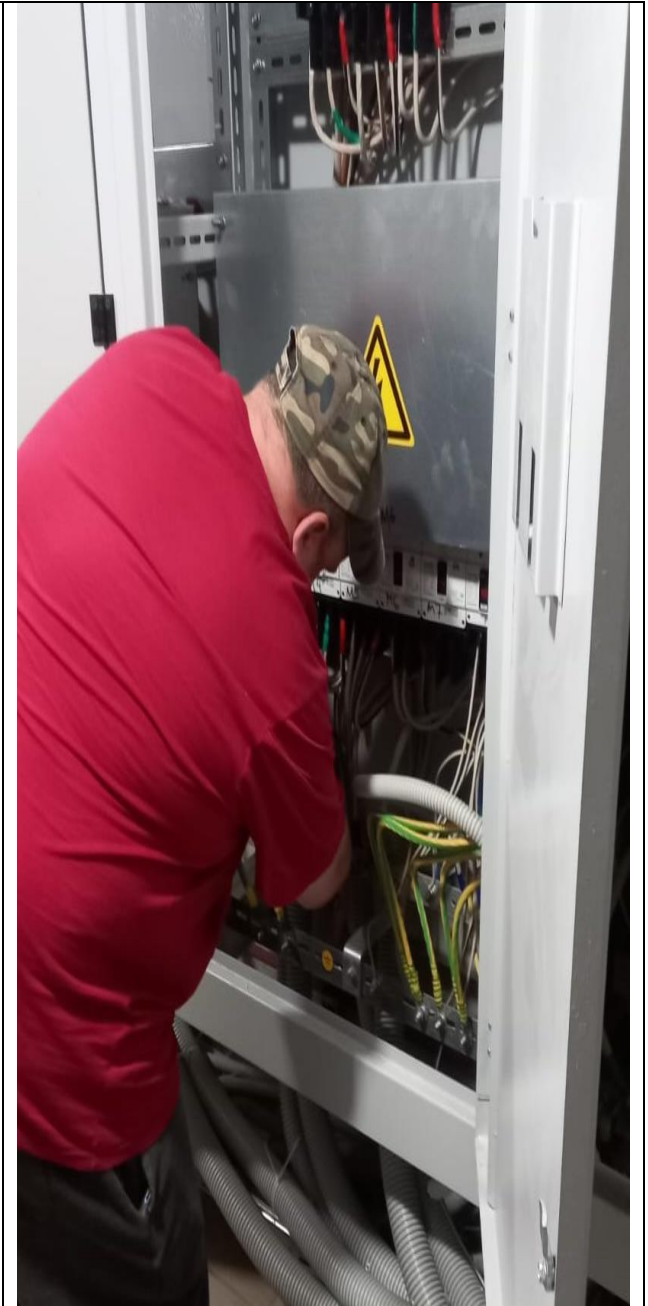
- Комплектация щитовых средствами индивидуальной защиты.
- Проведена проверка ВРУ дома.
- Проводились плановые работы по обслуживанию и протяжке контактов в щитах ВРУ.

4.6.3. Освещение.

За период эксплуатации проведены работы:

- Регулировка светильников основного и аварийного освещения мест общего пользования и переходных балконах.
- Замена вышедших из строя светильников в местах общего пользования и тех. этажа.
- Проводились работы по замене сигнальных фонарей на кровле здания.
- Проводилась замена датчика движения.
- Проводилась замена фотореле.

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 вентиляции

В процессе эксплуатации сбоев при работе общедомовой системы вентиляции не выявлено. Проведены плановые работы по техническому обслуживанию обще обменной системы вентиляции. Плановые осмотры проводились своевременно.

4.8 Система пожарной сигнализации и дымоудаления.

В процессе эксплуатации проводились плановые работы по проверке работоспособности автоматической пожарной сигнализации здания и систем пожарной вентиляции.

- Обслуживание поэтажных блоков и блоков на тех.этаже.
- Проверка работоспособности всех приводов автоматического открытия клапанов дымоудаления.
- Проверка работоспособности вентиляторов дымоудаления и подпора воздуха.
- Система автоматической пожарной сигнализации в рабочем состоянии.
- Размещены пожарные рукава по поэтажным шкафам с последующей опломбировкой шкафов.
- Размещение огнетушителей в консьержных.



5. Конструкции здания.

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

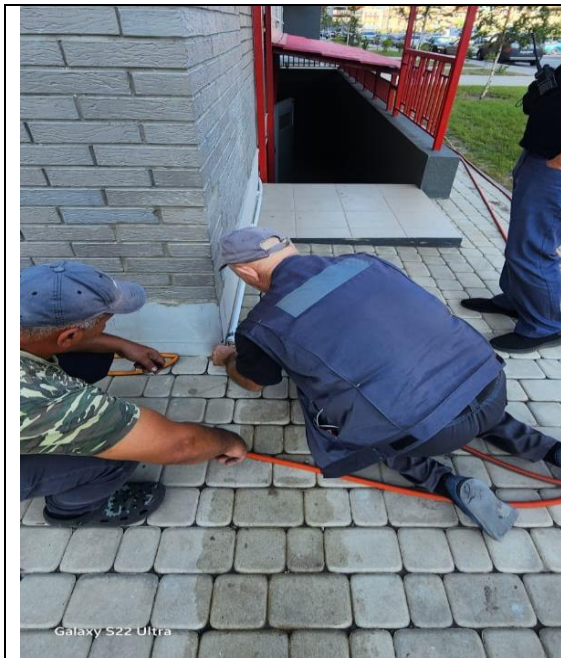
- Проведены ремонтные работы по восстановлению молния отвода на кровле здания.
- Проведены работы по ремонту наплавленного покрытия кровли, с ремонтом примыканий.
- Проведены работы гидроизоляции кладовых помещений в подвале.

5.1 Фасад здания.

В результате эксплуатации регулярно проводились плановые осмотры фасада здания и конструктивных элементов, общее состояние оценивается как удовлетворительное, нарушений в конструкции не наблюдается.

Производились работы альпинистами по обращению собственников квартир на устранение продувания стен и устранение дефектов кирпичной кладки на фасаде.

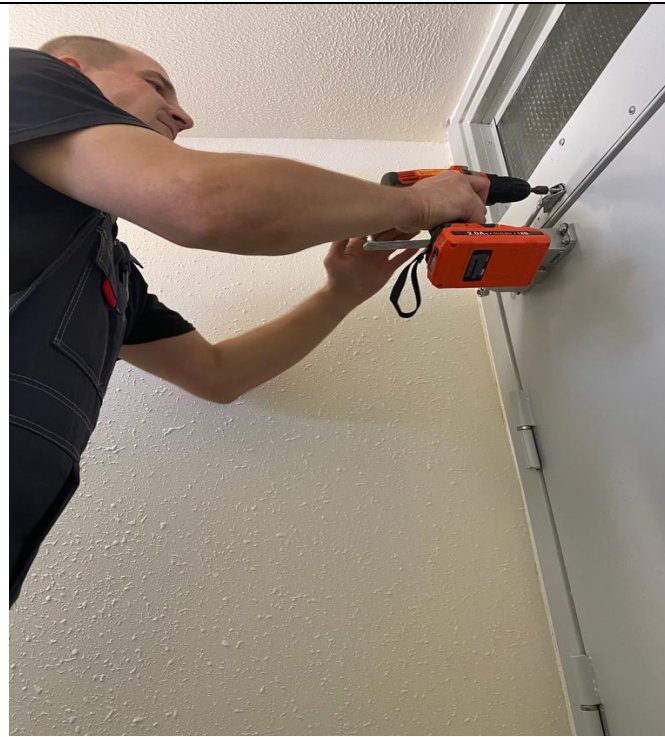
- Проводились работы по устройству козырьков над входами в подвальные помещения.
- Проводились работы по устройству и углублению дренажных приемков на спусках в подвальные помещения.
- Проводилась герметизация отмоксти в местах примыкания отмоксти к фасаду здания.
- Дополнительная герметизация проходных отверстий трубопроводов в фундаменте здания.



5.2 Двери, калитки.

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 дверных доводчиков.

- Ремонт дверных ограничителей на входных группах 1го этажа.
- Ремонт и регулировка магнитных замков входных дверей в подъезд.
- Ремонт и регулировка доводчиков дверей в МОП.
- Проведены работы по ремонту и отладке калиток дворовой территории.
- Производились работы по ремонту регулировке шлагбаумов на КПП 3.
- Производилась замена шлагбаума КПП 1.
- Ремонт и обслуживание системы СКУД калиток на прилегающей территории.
- Замена шпингалета входных дверей.

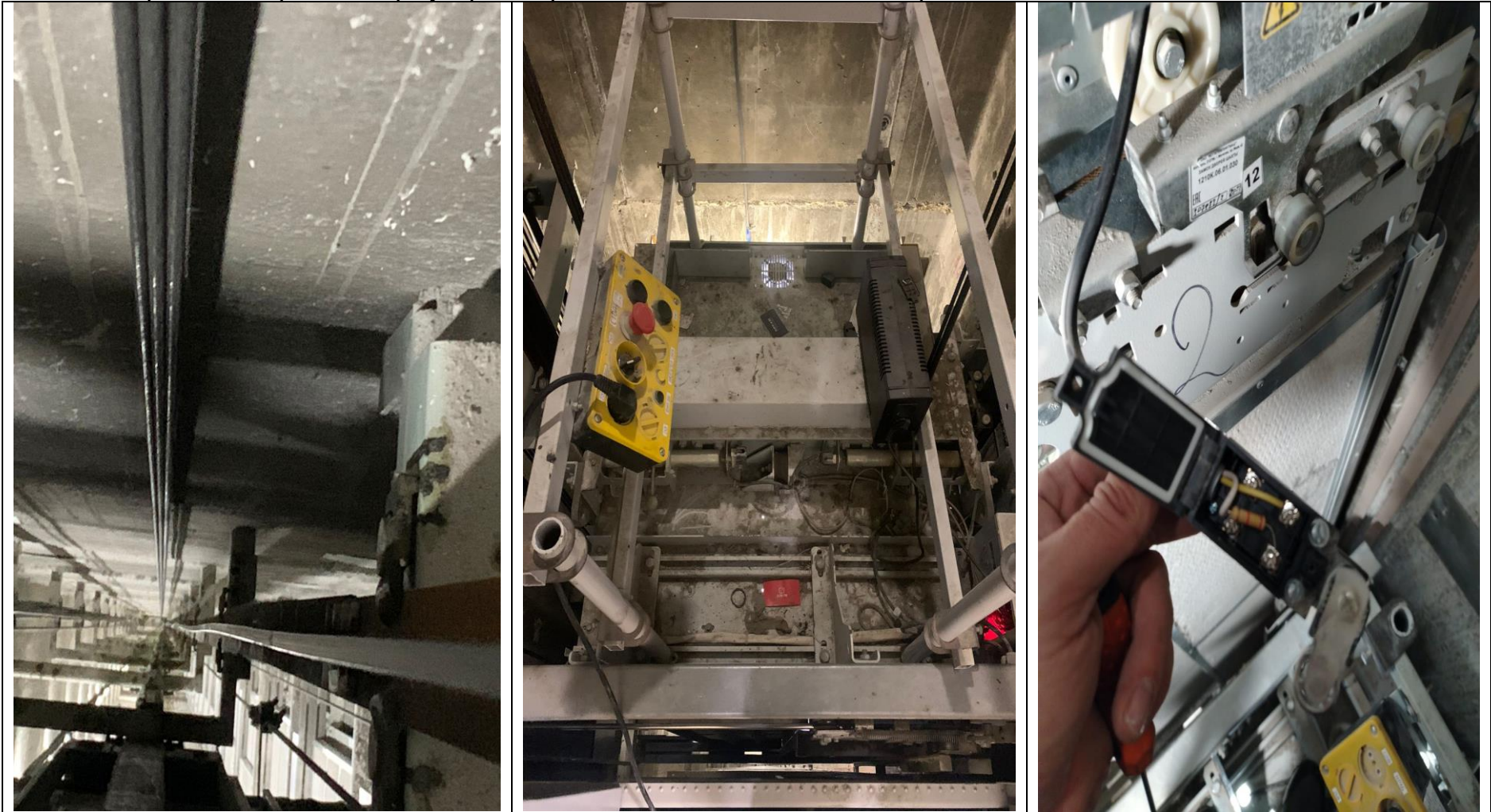


5.3 Лифтовое оборудование.

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

Уборка и дезинфекция лифта проводится по графику.

- Проводились работы по замене концевых выключателей положения кабины лифта.
- Проводились работы по регулировке приводных механизмов кабины лифта.



5.4 Прилегающая территория.

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

- Покос травы и уход за газонами на территории ЖК проводились своевременно.
- Проводилась обработка территории от клещей.
- Уборка территории производилась в соответствии с графиком.
- Были закуплены и размещены бетонные полусферы, для ограничения заезда автомобилей на тротуары.
- Проведены работы по восстановлению ограждения спортивной площадки.
- Ремонт батута и других элементов на детской площадке.
- Производились работы по замене шлагбаумов на КПП
- В зимний период, по мере необходимости, производилась очистка территории от снега и посыпка тротуаров реагентами. При обильных осадках, для расчистки территории от снега и его вывоза привлекалась тяжелая техника (Трактор и погрузчик).
- Установка металлических столбов ограждения на детских площадках.
- Проводилось система оснащения систем полива (дождеватели, оросители, поливочные шланги).



5.4.1 Санитарно-гигиеническая обработка мест общего пользования.

В связи с эпидемической 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

5.4.2 Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора.

Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов осуществлялся согласно договора с региональным оператором ООО ГК «Чистый город». Сбор и вывоз крупногабаритного мусора осуществляется в контейнер (мульда) согласно договора с ООО ГК «Южный Город». Уборка территории производится ежедневно и поддерживается в надлежащем санитарном состоянии.

- Были проведены работы по согласованию и обустройству контейнерной площадки на прилегающей территории ЖК для сбора и хранения ТБО.

5.4.3 Система видеонаблюдения дворовой территории

За период эксплуатации проводились плановые работы по обслуживанию уличных камер видеонаблюдения распределительных шкафов, обслуживание серверного оборудования. Система видеонаблюдения в рабочем состоянии.

- Ремонт регистратора видеонаблюдения.
- Восстановление оптоволоконных линий видеонаблюдения на аллее

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.

Организованы праздничные мероприятия: празднование Нового Года на территории ЖК, празднование масленицы, проведение летнего праздника в день семьи, совместно с Ростелекомом.

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



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

Отчет по МКД 40-летия Победы 63/17, строение 3 за 2024г.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества

Начислено собственникам на управления, содержание и ремонт общего имущества

Задолженность на 30.12.24г.

26 102,80

30,13 руб./м2

9 438 601,49

953 542,63

№ п\п	Наименование услуги	Фактические расходы в 2024г. (руб.)
1	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения: обслуживание внутренних и внешних сетей оборудования; систем противопожарной защиты; систем электроснабжения; периодическая поверка вентиляционных и дымовых каналов; сезонная подготовка дома	3 092 298,15
2	Уборка придомовая и внутридомовая мест общего пользования, услуги по дезинсекции и дератизации	1 989 550,00
3	Техническое обслуживание и ремонтные работы лифтового оборудования, страхование и ежегодная оценка соответствия лифтов	835 602,02
4	Профилактические и текущие ремонтные работы, в том числе: выполненные по заявкам граждан; выявленные при текущем осмотре; устранение аварийных ситуаций и их последствий	903 807,78
5	Расходы на управление МКД, в том числе: расходы на содержание, налоги и взносы, банковское обслуживание, обслуживание ГИС ЖКХ, обслуживание сайта, расходы на аренду	1 700 729,27
6	Техническое обслуживание систем контроля доступа: калитка и шлагбаум (в т.ч. амортизация); домофоны, видеонаблюдение	432 677,14
7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	184 341,60
8	Лицензионное программное обеспечение и услуги по сопровождению; обслуживание орг. техники; аттестация и подтверждение квалификации технического персонала	194 631,11
9	Благоустройство и озеленение придомовой территории, услуги по акарицидной обработке	72 240,88
10	Услуги связи, почтовые расходы, интернет, канцелярские товары, расходные материалы и инвентарь	36 854,64
Итого		9 442 732,59
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества (руб./м2)		30,15

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 953 542 рублей 63 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 10 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.

В соответствии с предоставленным годовым отчетом за 2024 год, размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, утвержденный в 2023 году в размере **30,13 руб. с 1м²**, 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 2025 году принять решение об увеличении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.