

A photograph of a large, multi-story apartment building with a courtyard. The building has many windows and balconies. In the foreground, there is a colorful playground with a large yellow and red slide and other equipment. Several cars are parked in the courtyard. The sky is overcast.

ООО УК «КОМФОРТ Дона»

Отчёт о деятельности УК за 2025

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

Ежегодный отчет управляющей организации о выполнении договора управления за 2025 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 2025 г. по 31 декабря 2025г.**

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: генеральный директор Бондаренко Галина Алексеевна

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

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, газовое оборудование.
 - 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 **94 шт.**
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 2025 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	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 коммунальных отходов	По графику	выполнено	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, газовое оборудование.

В период эксплуатации на системах ТП проводились текущие, и внеочередные осмотры. Проводились комплексные работы по настройке, регулировке автоматики систем погодного регулирования.

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

- Проведены промывки всех необходимых узлов.
- Проведена ревизия отопительных котлов.
- 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.
- Проведены работы по регулировке работы циркуляционных насосов ГВС.
- Проводилось техобслуживание ГРПШ.
- Плановые работы по подготовке газовых котельных к отопительному сезону.



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 ситуации 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.

Заявки жильцов МКД отрабатывались 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.

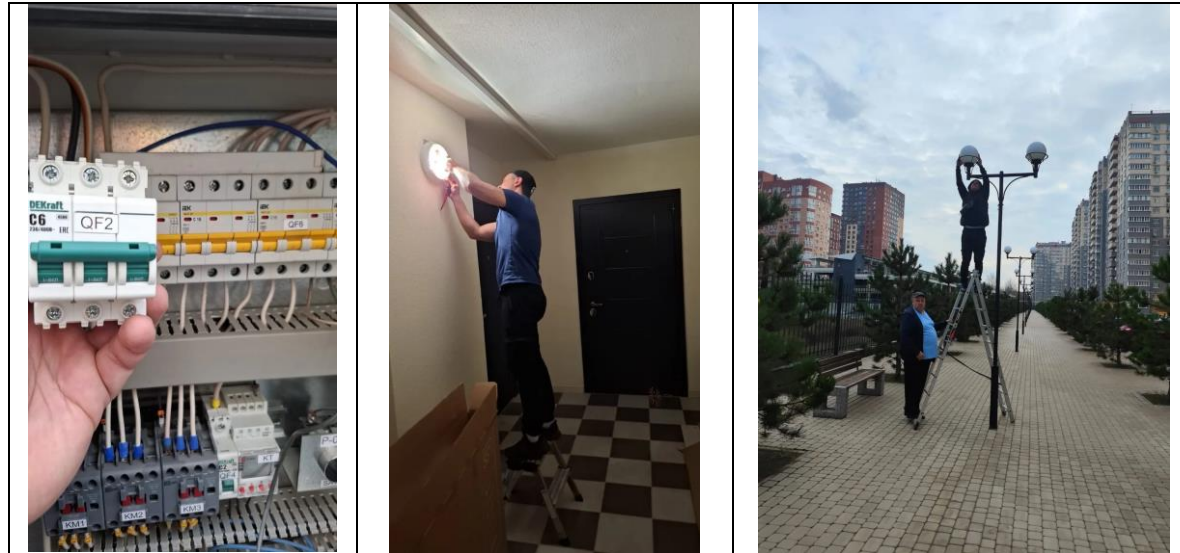
- Проводились регулярные обходы и осмотры поэтажных щитков.
- Проводилась замена автоматических выключателей и устройств защиты в поэтажных щитках.
- Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания.
- Комплектация щитовых средствами индивидуальной защиты.
- Проведена проверка ВРУ дома.
- Проводились плановые работы по обслуживанию и протяжке контактов в щитах ВРУ.

4.6.2. Освещение.

За период эксплуатации проведены работы:

- Регулировка светильников основного и аварийного освещения в местах 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.

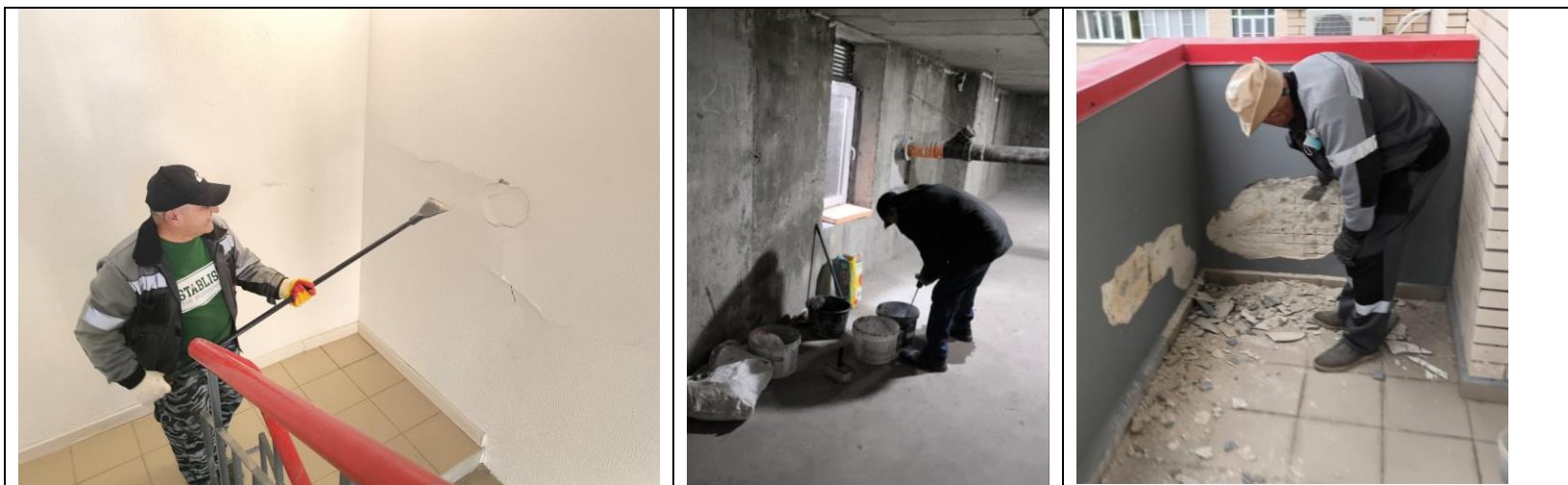
- Обслуживание поэтажных блоков и блоков на техэтаже.
- Проверка работоспособности всех приводов автоматического открытия клапанов дымоудаления.
- Проверка работоспособности вентиляторов дымоудаления и подпора воздуха.
- Система автоматической пожарной сигнализации в рабочем состоянии.



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 работы гидроизоляции кладовых помещений в подвале.
- Ремонт ограждения переходных балконов.
- Проводились работы по ремонту стен на лестничной клетке.

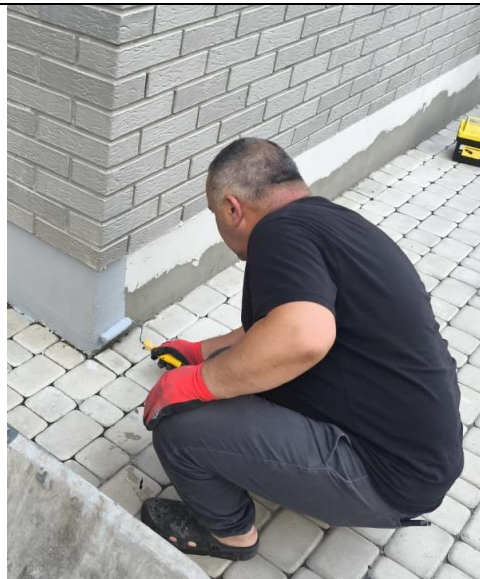


5.1 Фасад здания.

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.

- Проводилась герметизация отмоксти в местах примыкания к фасаду здания.
- Дополнительная герметизация проходных отверстий трубопроводов в фундаменте здания.
- Ремонт цоколя.
- Окраска металлических ограждений входа.

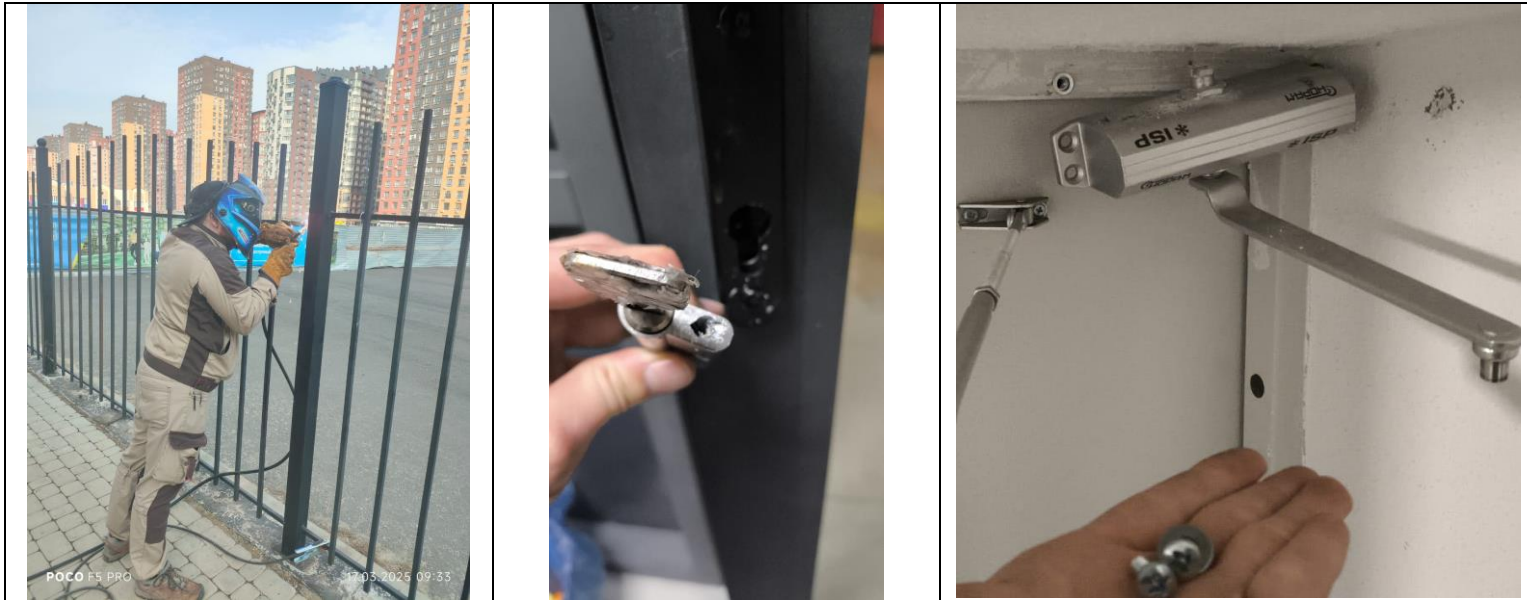


5.2 Двери, калитки.

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.
 - Производился ремонт забора.
 - Производилась замена шлагбаума КПП 1.
- Ремонт и обслуживание системы СКУД калиток на прилегающей территории.



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.

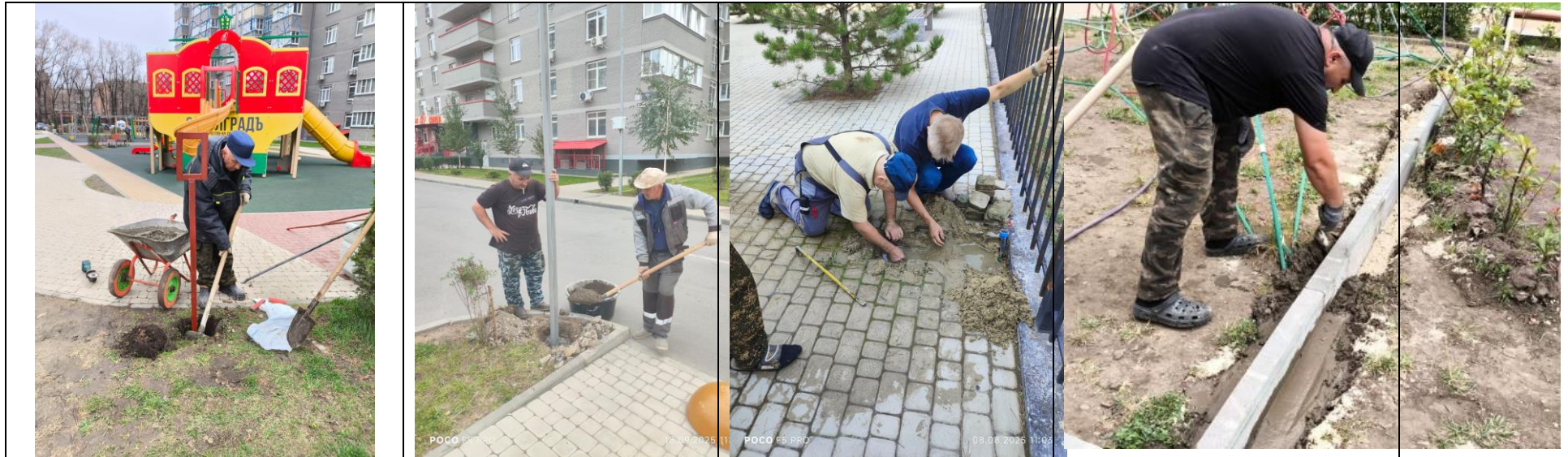
- Проводились работы по замене концевых выключателей положения кабины лифта.
- Проводились работы по регулировке приводных механизмов кабины лифта.
- Проводилась замена ламп освещения кабины лифтов.



5.4 Прилегающая территория.

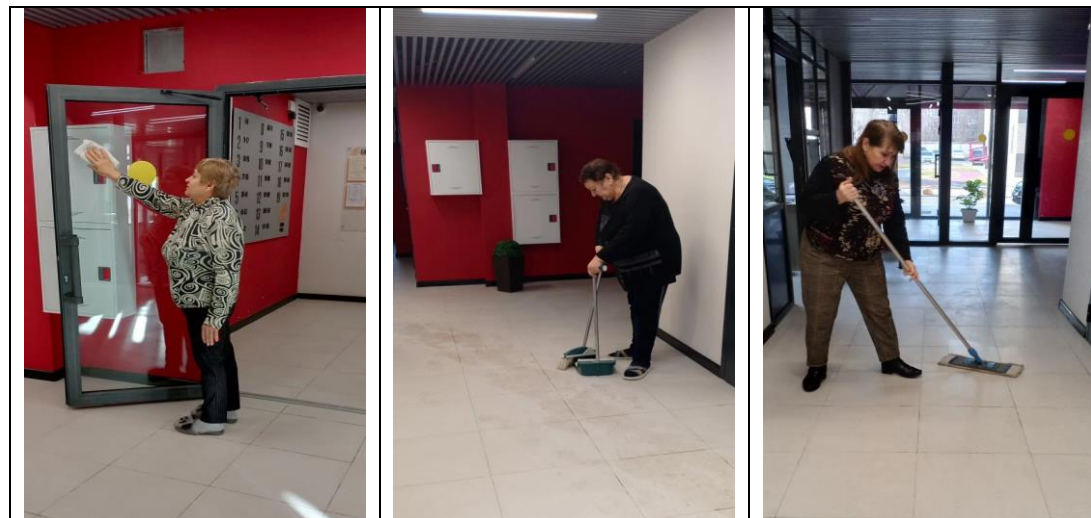
В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по озеленению, поливу и уходу за газонами, посев травы.

- 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.
- Производились работы по замене шлагбаумов на КПП1
- 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 информационных табличек на детских площадках.
- Проводилось система оснащения систем полива (дождеватели, оросители, поливочные шланги).
- Установка столбиков ограждения.
- Установка столбов для дорожных знаков.
- Обустройство игрового комплекса.



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 договору с региональным оператором ООО ГК «ЭкоЦентр». Сбор и вывоз крупногабаритного мусора осуществляется в контейнер (мульда) согласно договору с ООО ГК «Южный Город». Уборка территории производится ежедневно и поддерживается в надлежащем санитарном состоянии.

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.

- Установка и украшение ёлки.
- Украшение территории и входов в подъезд по всему ЖК.
- 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 40-летия Победы, 63/17, строение
3 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): 26 103,6 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)	Единица измерения работы (услуги)	Цена (стоимость) единицы работы (услуги), руб.	По перечню работ (услуг)		Выполнено	
				Количество единиц работы (оказанной 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./м2	48,13	577,56	15 076 395,22	595,42	15 542 549,51
ИТОГО				-	15 076 395,22	-	15 542 549,51

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.

№ п/п	Наименование работы	Основание проведения работы	Стоимость работы по текущему ремонту общего имущества, руб.	Объем выполненных работ с единицами измерения	Реквизиты акта выполненных работ или адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", где размещен такой акт, при наличии подписанного акта
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-
ИТОГО			-	-	-

3. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, оказанных за отчетный период: 1 957 095,08 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	140	10	-

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	2 794 034,04	15 929 310,37	15 916 049,30	2 807 295,11
2	Платежи нанимателей помещений в многоквартирном доме	-	-	-	-
ИТОГО		2 794 034,04	15 929 310,37	15 916 049,30	2 807 295,11

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 2 807 295 рублей 11 копеек.

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.