



ООО УК «Комфорт Дона»

Отчёт о деятельности УК за 2024 год

МКД по адресу: Королева 20А

Ежегодный отчет управляющей организации о выполнении договора управления за 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024г.**

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: начальник участка Ганноченко Михаил Юрьевич

Телефон: **8-961-332-82-36**

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. 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 2024 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	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 бытовых отходов	По графику	выполняется	соответствует

Раздел 4. По системный отчет о выполнении договора управления.

В период эксплуатации МДК были выполнены работы по постоянному техническому обслуживанию, выражающиеся в постоянном контроле за работоспособностью здания, 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, заменены уплотнительные поронитовые кольца, прочистка всех грязевиков,
- ревизия арматуры, циркуляционных насосов и оборудования КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики,
- подкачка и проверка гидроаккумуляторных баков.
- Произведена замена циркуляционных насосов ГВС.
- Проведена работа по ремонту и восстановлению автоматики шкафа управления ИТП

В период эксплуатации на системах ТП не допущено не одного случая остановки в работе, а также серьезных утечек теплоносителя.

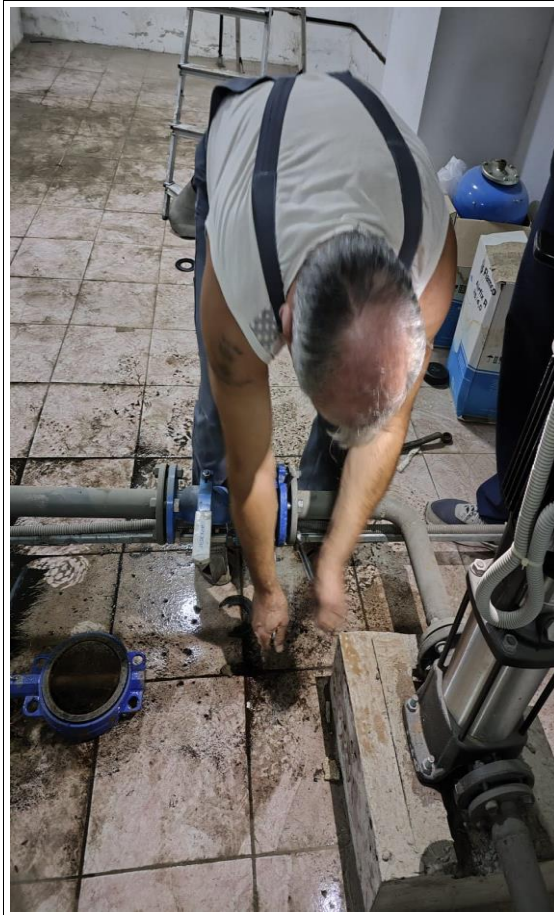
Проведены гидравлические испытания, ремонт, поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры.



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.

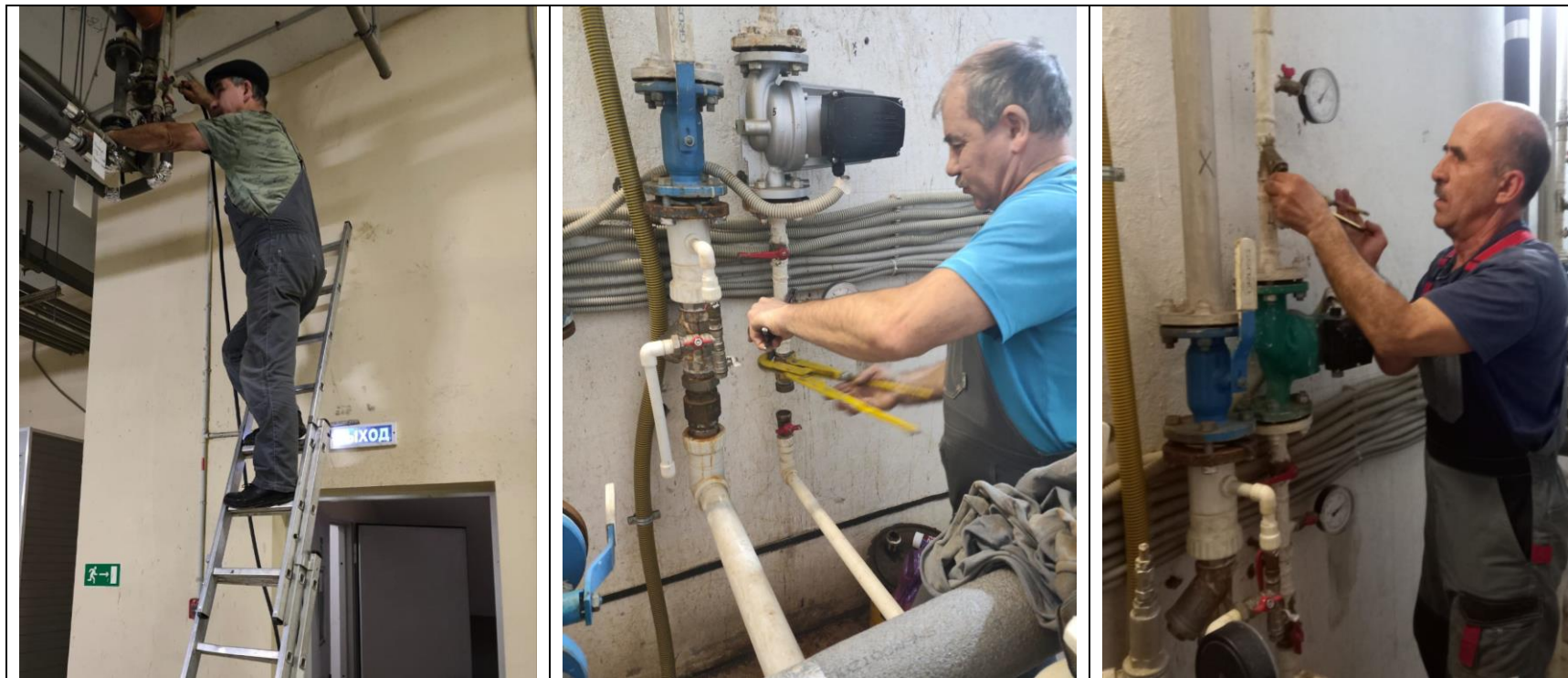
Проведены работы по обслуживанию насосной станции системы пожарных гидрантов, произведен ремонт пожарного клапана системы пожаротушения подземного паркинга. Проведены работы по ревизии обратного клапана жокей насоса.



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 –
- Замена обратного клапана циркуляции ГВС..
- Промывка циркуляционных линий ГВС, стояков ГВС
- Замена автоматических сбросников воздуха на стояках ГВС в верхних точках



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.
- Отрегулированы поэтажные коллекторы отопления в период отопительного периода.
- Заменены воздухоотводчики на поэтажных коллекторах.

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, электрощитовых.

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.

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
- Замена астрономического реле на включение уличного освещения придомовой территории.

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. Проводились работы по переподключению вытяжных вентиляторов общеобменной вентиляции, во 2м подъезде установлен частотный преобразователь для плавного пуска и уменьшения шума вентилятора.



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 извещателей
- Проведены работы по перемотке пожарных рукавов и дооснащению пожарных шкафов парковки.

Система автоматической пожарной сигнализации в рабочем состоянии.

Также за время эксплуатации происходили сработки 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.
- Проводились работы

5.1 Фасад здания.

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

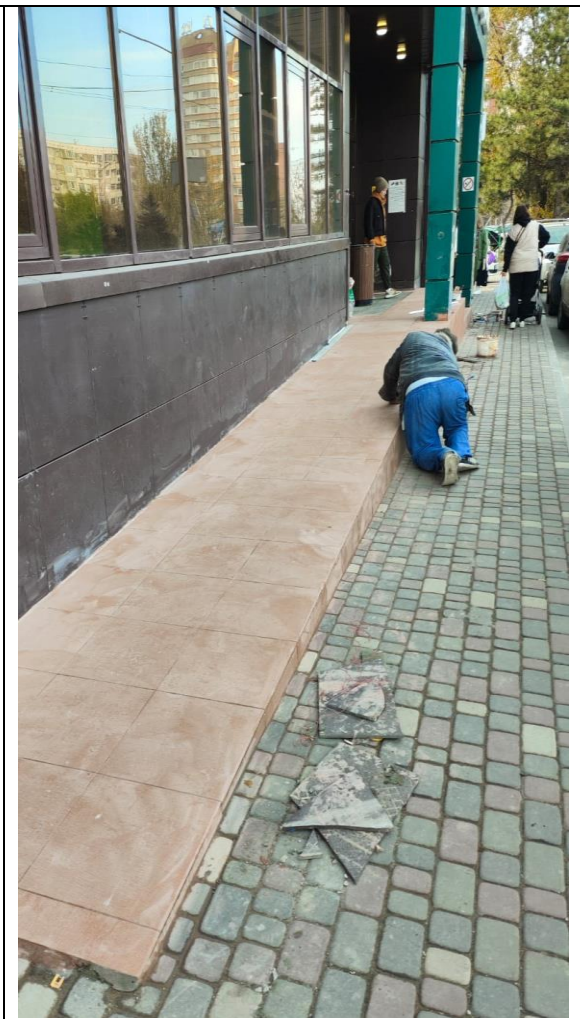
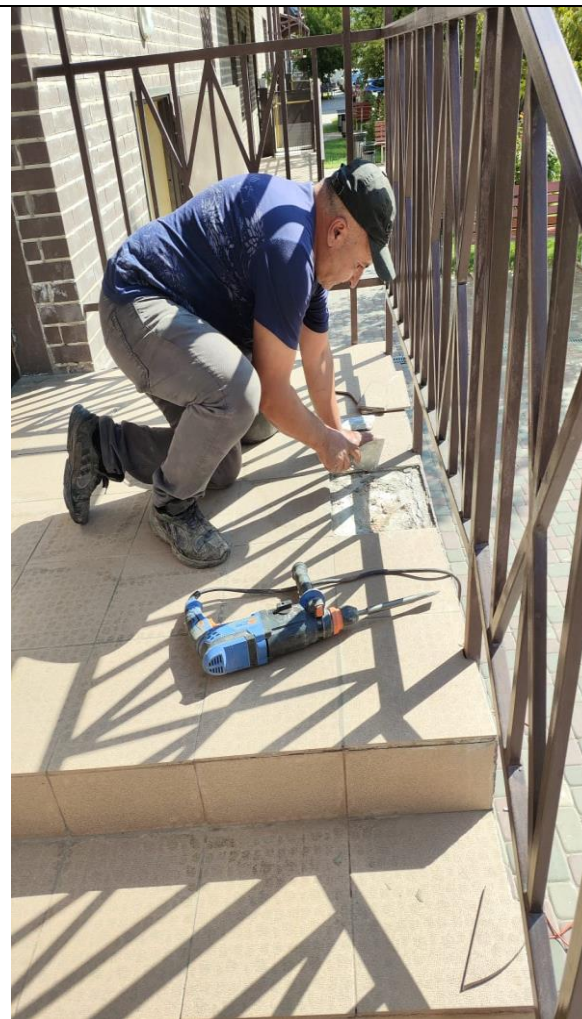
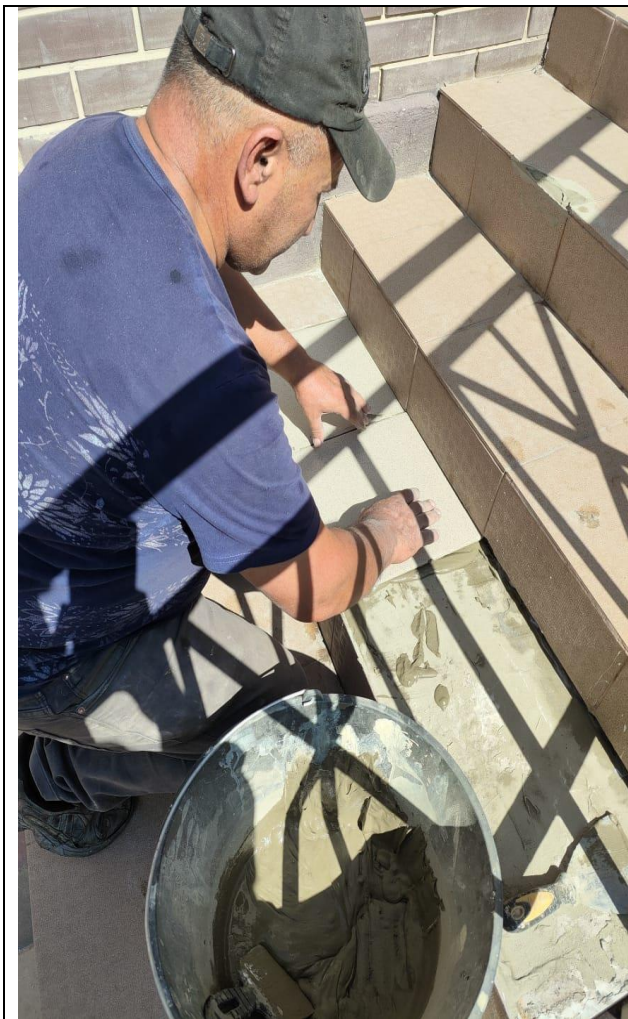
Также проводились ремонтные работы по фасаду альпинистами.



5.1.1 Цоколь, входные ступени

В ходе эксплуатации были проведены работы по ремонту входных ступеней, производилась замена плиточного покрытия.

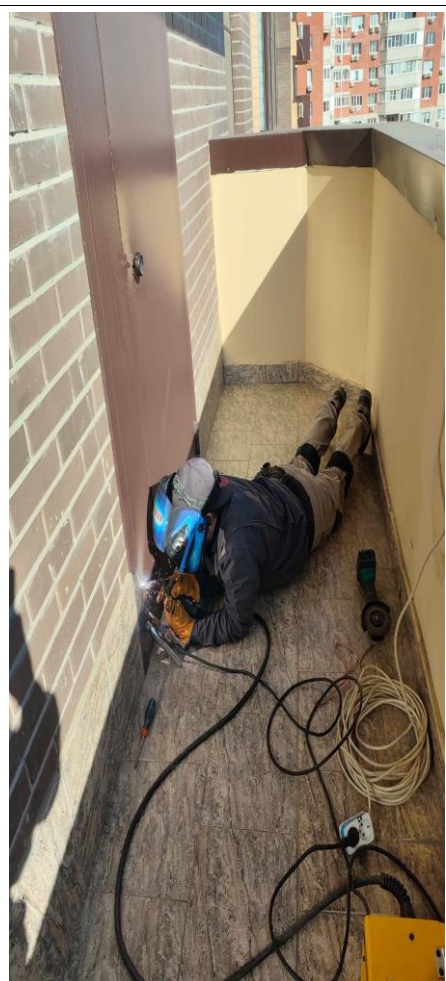
- Производился частичный ремонт цоколя, заделка трещин, окраска.
- Проводился частичный ремонт плиточного покрытия ступеней выхода с лестницы
- Проводился ремонт входной группы офисных помещений



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.

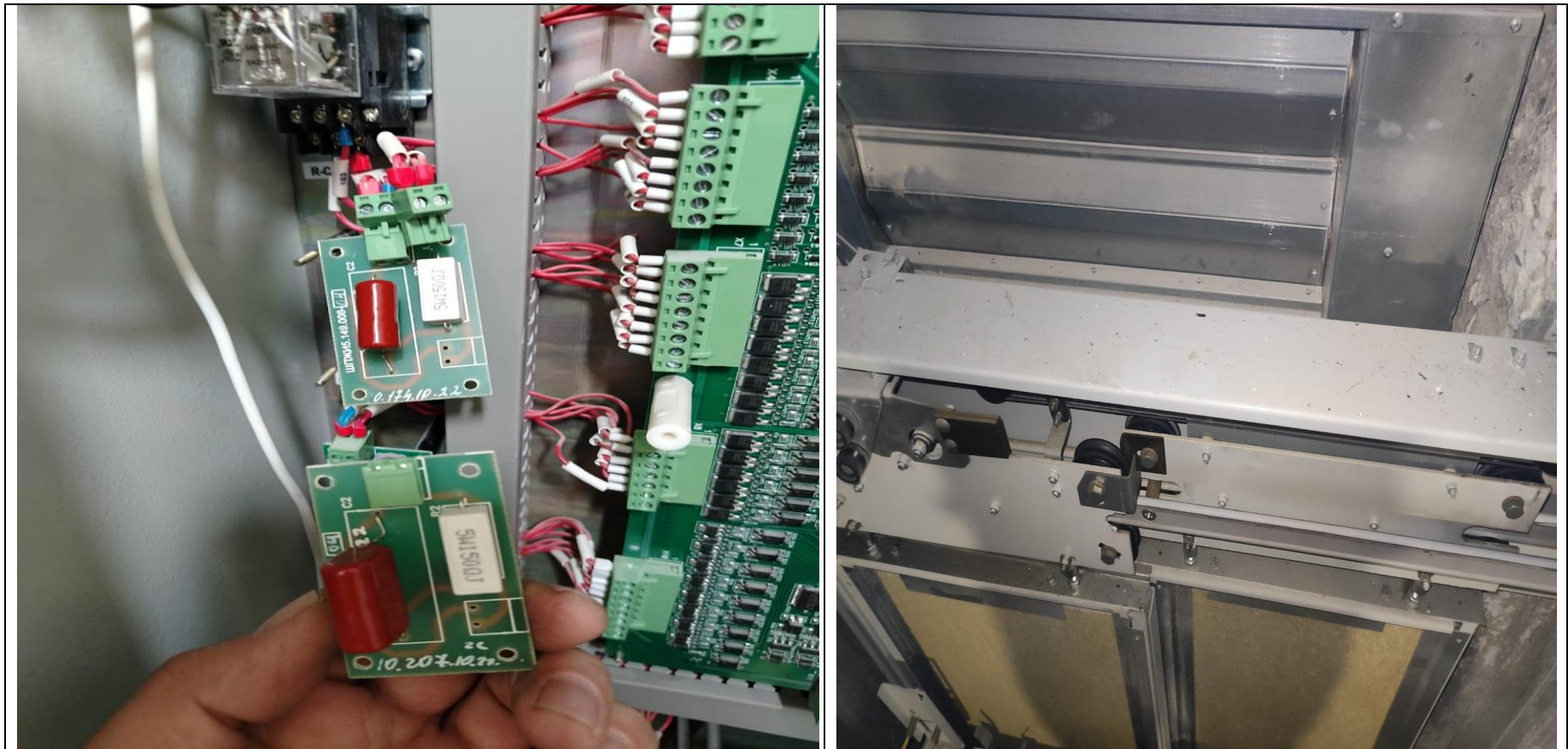
- Произведен ремонт дверей переходных балконов (переварка дверных петель).
- Производился ремонт рулонных ворот въезда в парковку замена ламелей.
- Ремонт и окраска дверей мусорокамеры.



5.3 Лифтовое оборудование.

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. Ежегодно оформляется страховой полис на лифтовое оборудование.

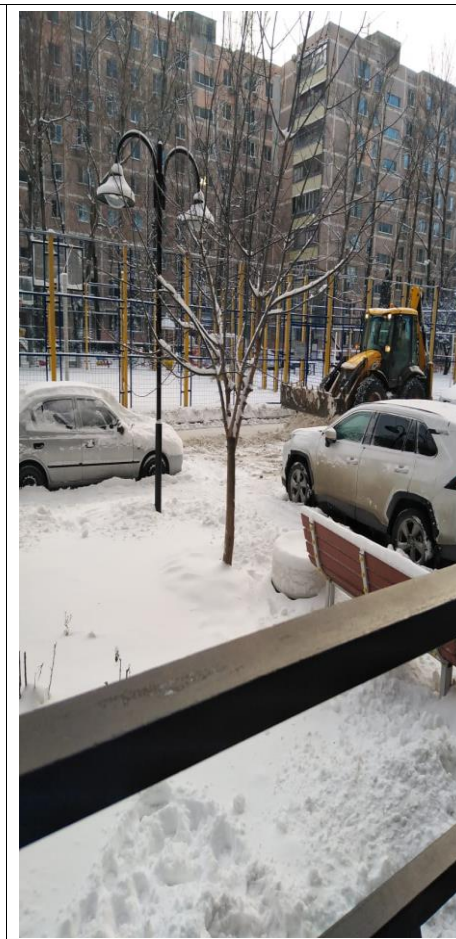
В процессе эксплуатации производилась замена платы, ремонт дверей и т.д. Все недостатки устранялись оперативно и в максимально короткие сроки. В период эксплуатации проведены регламентированные работы. В настоящее время лифт находится в хорошем состоянии. Уборка лифта проводится по графику.



5.4 Прилегающая территория.

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

- Посадка цветов в вазоны начало сезона (петуния) в летний период (петуния, 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
- Проводилась закрашка граффити на относящейся к зданию ТП.



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 бытовых отходов и крупногабаритного мусора.

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

6. Работа с собственниками помещений

В процессе эксплуатации здания были организованы работы с собственниками здания на предмет отработки заявок, как посредством устного, письменного обращения, так и через сети интернет.

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

Отчет по МКД Королева, 20а за 2024г.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества

Начислено собственникам на управления, содержание и ремонт общего имущества

Размер платы за услуги консьержей

Начислено за услуги консьержей

Задолженность на 30.12.24г.

14 941,9 кв.м.

24,37 руб./м2

4 369 610,38

4,97 руб./м2

891 135,96

190 628,11

№ 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 проверка вентиляционных и дымовых каналов; сезонная подготовка дома	1 828 847,19
2	Придомовая и внутридомовая уборка мест общего пользования, услуги по дезинсекции и дератизации	726 000,00
3	Профилактические ремонтные работы в том числе: выполненные по заявкам граждан; выявленные при текущем осмотре; устранение аварийных ситуаций и их последствий	548 366,22
4	Расходы на управление МКД, в том числе: расходы на содержание, налоги и взносы, банковское обслуживание, обслуживание ГИС ЖКХ, обслуживание сайта, расходы на аренду	770 454,65
5	Обслуживание, проверка и замена приборов входящих в состав УУТЭ, промывка и техническое обслуживание теплообменников, в том числе:	401 200,00
	5.1. периодическая проверка водосчетчика, монтаж-демонтаж	54 000,00
	5.2. разборная промывка теплообменника ГВС и отопления	251 200,00
	5.3. проверка тепловычислителя, элемент питания, замена элемента питания, демонтаж и монтаж расходомеров, пуско-наладочные работы	36 000,00
6	Техническое обслуживание и ремонтные работы лифтового оборудования, страхование и ежегодная оценка соответствия лифтов	384 143,04
7	Техническое обслуживание систем контроля доступа	102 160,00
8	Аварийно-диспетчерское обслуживание	78 541,20
9	Лицензионное программное обеспечение и услуги по сопровождению; обслуживание орг. техники; аттестация и подтверждение квалификации технического персонала	26 996,05

10	Благоустройство и озеленение придомовой территории, услуги по акарицидной обработке	8 143,00
11	Услуги связи, почтовые расходы, интернет, канцелярские товары, расходные материалы и инвентарь	4 613,01
12	Услуги консьержей	919 200,00
Итого		5 798 664,36
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества (руб./м2)		32,34

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 190 628 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 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 **24,37 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.