

ООО УК «КомфортДона»

Отчёт о деятельности УК за 2024 год

МКД по адресу: 40-Летия Победы 63/17 строение 6

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 6

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 6**
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 6**
2. Год постройки: **2021**
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: **425**, хозяйственных кладовых **72шт** помещений общественного назначения 1
9. Площадь здания(м²): **34003,8** в том числе жилых 22809,1, нежилых помещений 1982,3
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 6 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 отсутствия электроэнергии с городской подстанции).

4.1 Тепловой пункт.

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

- 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 гидро-аккумуляторных баков.

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



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, сезонные и внеочередные осмотры.
- Проверка давления и подкачка гидробаков.

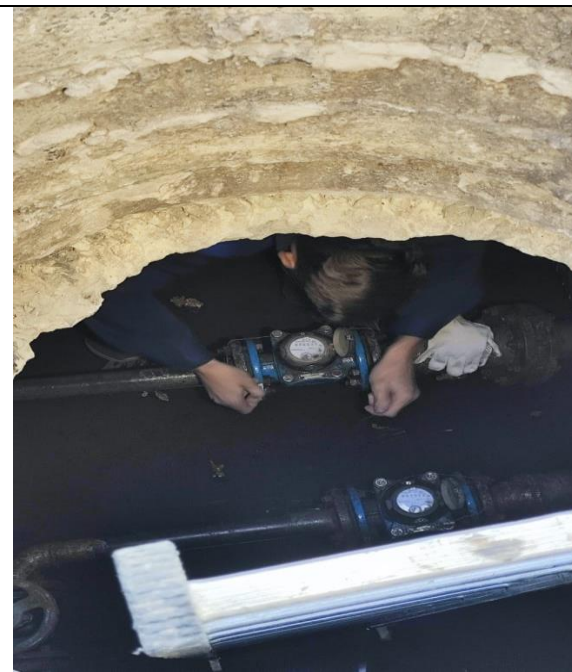
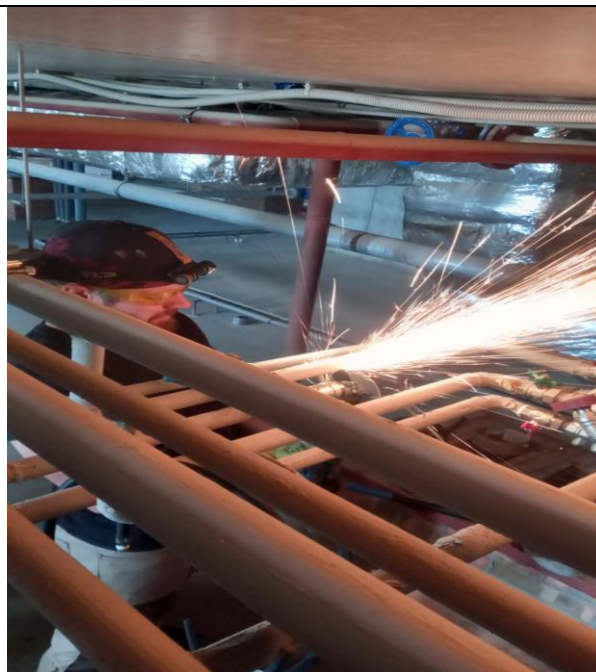
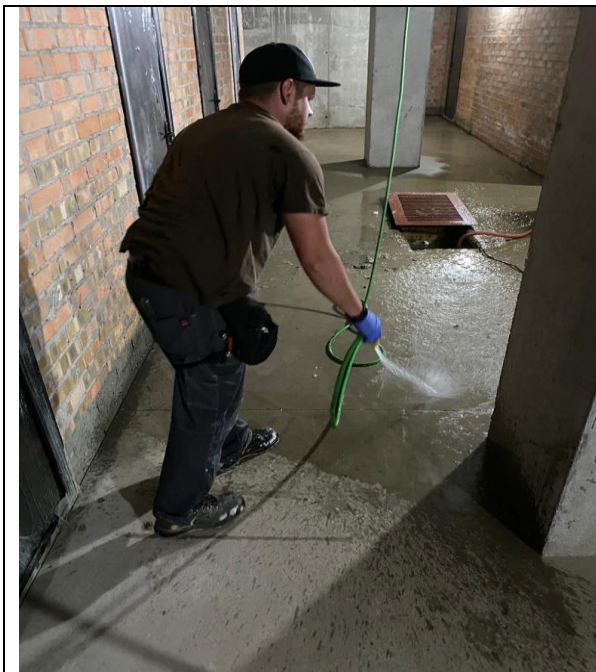


4.3 Система водоснабжения здания.

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, сезонные и внеочередные осмотры стояков водоснабжения.
- Случаев серьезных протечек не допущено.
- Замена уличных кранов для полива.
- Проверка общедомовых приборов учета.
- Проводился ремонт поливочных кранов.
- Проводилась замена кранов верхней разводки, частичная.

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.



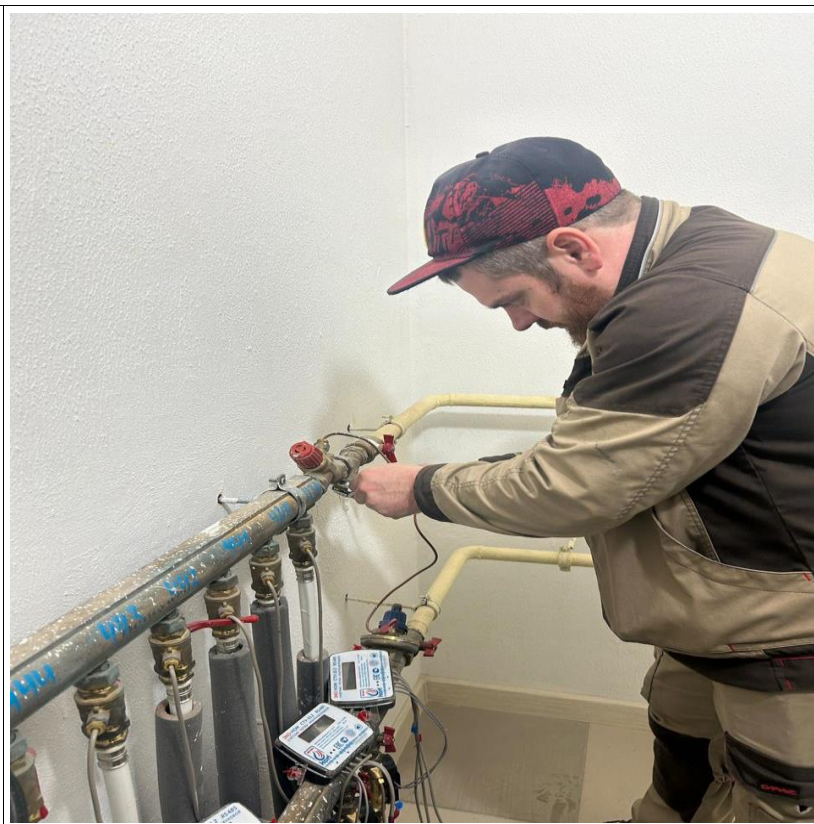
4.4 Система теплоснабжения.

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:

- Ликвидированы случаи протечек на распределительных коллекторах общей системы.
- Прочищены все грязевики (сетчатый фильтр) в поэтажных коллекторах.
- Проверены и протянуты все соединения на коллекторах отопления.
- Отрегулированы поэтажные коллекторы отопления в период отопительного периода.

Заявки жильцов МКД обрабатывались незамедлительно. Случаев заморозки или остановки отопления в отопительный сезон не допущено. 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.
- Установка дополнительных ревизий на канализационном лежаке.
- Проведены текущие, сезонные и внеочередные осмотры.
- Производились аварийные и профилактические промывки канализационных выпусков



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. 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 профилактические испытания оборудования и заземляющих устройств.

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.

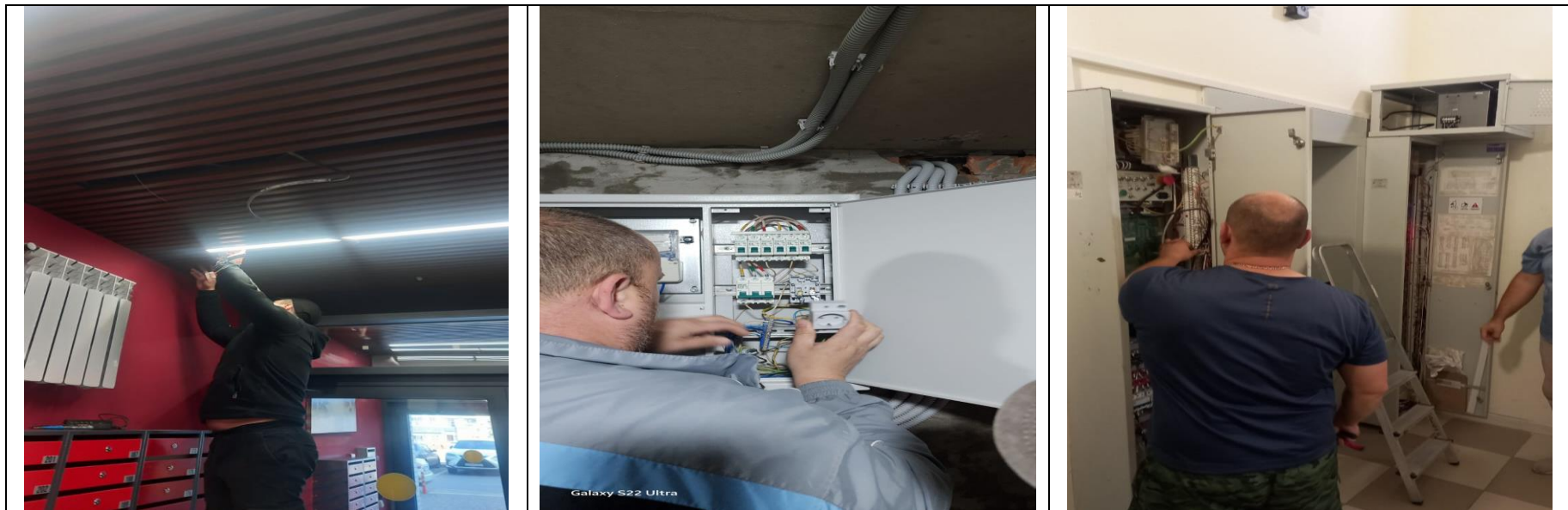
- Комплектация щитовых средствами индивидуальной защиты.
- Проведена проверка ВРУ дома.
- Проводились плановые работы по обслуживанию и протяжке контактов в щитах ВРУ.
- Установлено дополнительное оборудование для стабильной работы электрооборудования (РКФ).

4.6.3. Освещение.

За период эксплуатации проведены работы:

- Замена вышедших из строя светильников основного и аварийного освещения мест общего пользования.
- Замена уличных светильников (освещение крыльца, входной группы)
- Замена вышедших из строя светильников тех. этажа.
- 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 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 были организованы работы по восстановлению и запуску автоматической пожарной сигнализации здания.

- Произведены работы по восстановлению поврежденных кабельных линий.
- Обслуживание поэтажных блоков и блоков на тех.этаже.
- Проверка работоспособности всех приводов автоматического открытия клапанов дымоудаления.
- Система автоматической пожарной сигнализации в рабочем состоянии.
- Произведена укомплектовка пожарных щитов пожарными рукавами.
- Размещение огнетушителей в консьержных.
- Перемотка пожарных рукавов с последующей опломбировкой.
-



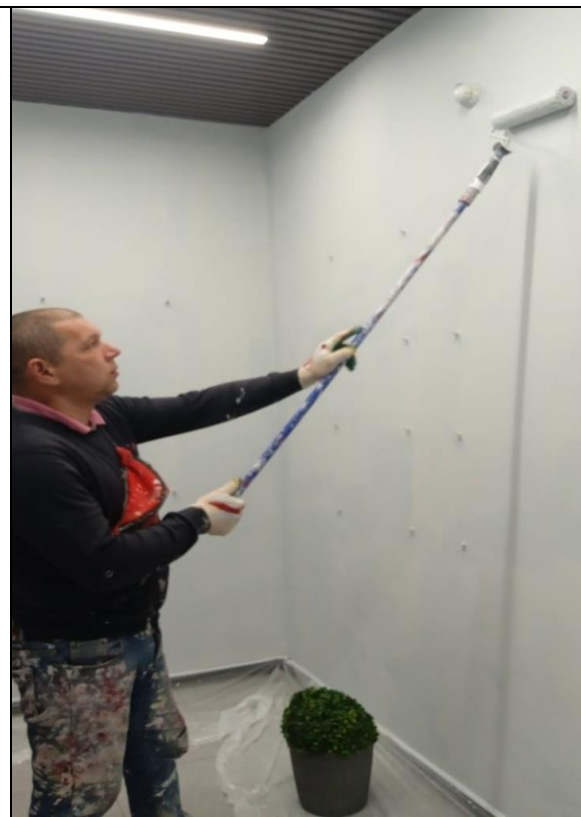
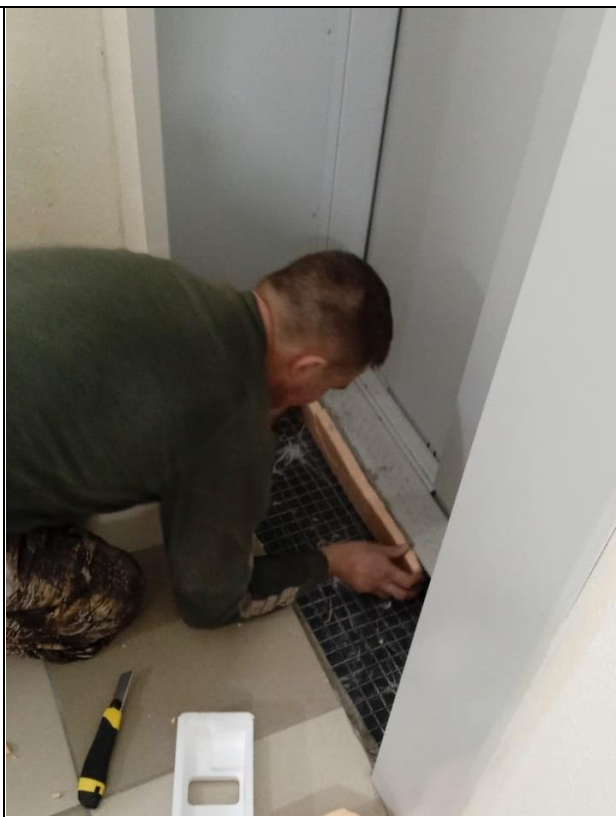
5. Конструкции здания.

За период эксплуатации осмотры конструкций здания проводились регулярно.

Были проведены следующие ремонтные работы:

- Проведены работы по монтажу и обслуживанию приемков в подвальном помещении.
- Проводились сезонные работы по уборке кровли, подвалов от мусора.
- Проводились работы по частичному ремонту внутренней отделки мест общего пользования, переходных балконов
- Производилась замена разбитой плитки(перед лифтами)
- Производилась частичная замена плитки на переходных балконах
- Производилась чистка козырьков и ливневых лотков входов в подъезд.

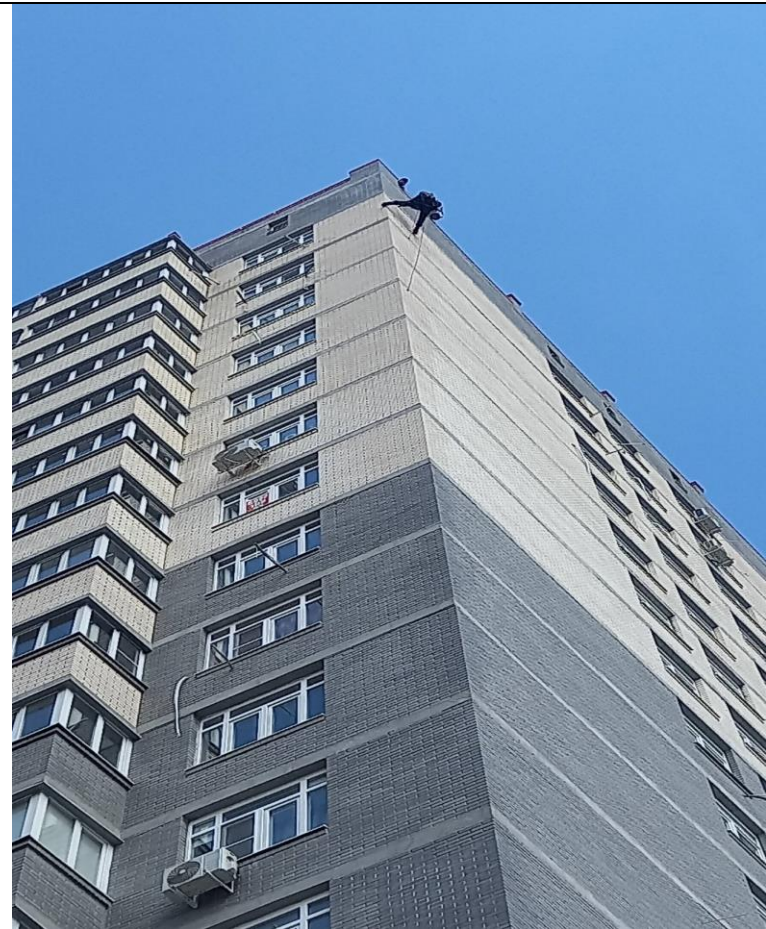
Конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном состоянии, не требуют ремонта и не несут угрозы жизни и здоровью.



5.1 Фасад здания.

В результате эксплуатации после проведения гарантийных работ застройщиком состояние фасада и переходных балконов оценивается как удовлетворительное, нарушений в конструкции не наблюдается.

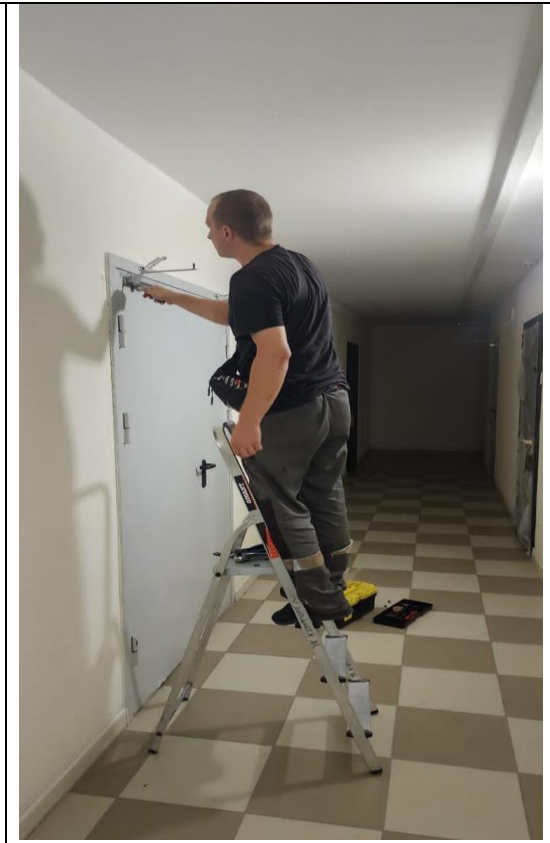
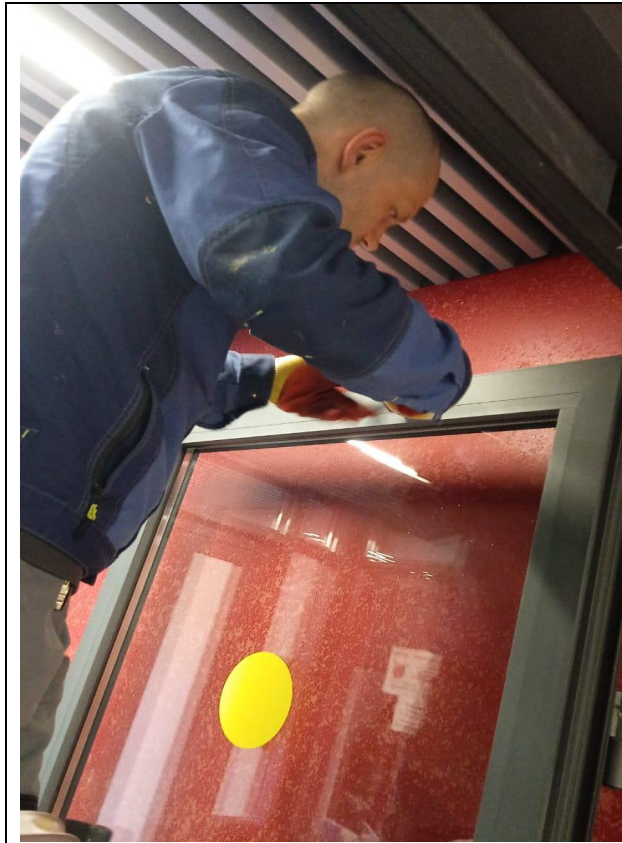
- При осмотрах проводилась регулировка и закрытие всех окон на балконах.
- Производились работы альпинистами по обращению собственников квартир на устранение продувания стен и устранение трещин на фасаде.
- Ремонт цоколя дома.



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.

- Замена и ремонт дверных доводчиков.
- Ремонт и регулировка дверей технических помещений и МОП.
- Ремонт и переустановка доводчиков на калитках дворовой территории.
- Производилась гидроизоляция дверных блоков входов в подвал и переходных балконов.
- Производилась замена шлагбаума КПП 1.
- Ремонт и обслуживание системы СКУД калиток на прилегающей территории.
- Модернизация домофонной системы входных групп.



5.3 Лифтовое оборудование.

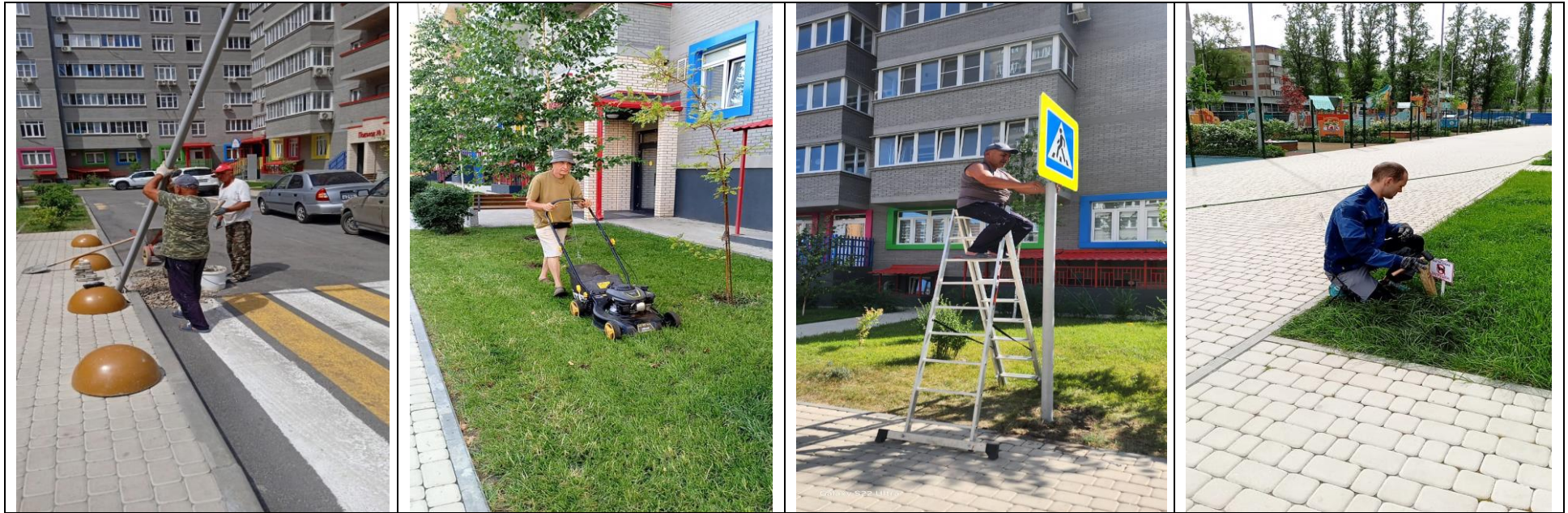
В процессе эксплуатации происходили сбои в работе лифтового оборудования, которые устранялись оперативно и в максимально короткие сроки. В период эксплуатации проведены регламентированные работы. В настоящее время лифты находятся в рабочем состоянии.

- Уборка и дезинфекция лифта проводится по графику.
- Проведены плановые осмотры, регулировка и частичный ремонт лифтового оборудования.
- Установка стабилизаторов напряжения для работы лифтов.
- Замена частичного преобразователя лебедки лифта.

5.4 Прилегающая территория.

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

- Проводилась обработка территории от клещей.
- Уборка территории производилась в соответствии с графиком
- Производилась частичная перекладка плитки отмостки..
- Произведена дополнительная посадка деревьев.
- Произведен монтаж дополнительного лотка ливневой канализации.
- Производились работы по замене шлагбаумов на КПП1
- Установка информационных табличек на газонах.
- Производились работы по ремонту детских площадок, беседки и тренажеров.
- 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).
- Обновление разметки пешеходных переходов.
- Проводилась система оснащения систем полива (дождеватели, оросители, поливочные шланги).
- Установка дорожных знаков.



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 и крупногабаритного мусора осуществляется в контейнер (мульда).
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».
Проведены работы по изготовлению и монтажу закрытой контейнерной площадки.

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 аллеях

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 6 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.

24 768,90

30,13 руб./м2

8 955 445,66

918 234,52

№ 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	2 665 074,45
2	Уборка придомовая и внутридомовая мест общего пользования, услуги по дезинсекции и дератизации	1 968 560,00
3	Техническое обслуживание и ремонтные работы лифтового оборудования, страхование и ежегодная оценка соответствия лифтов	1 289 565,47
4	Профилактические и текущие ремонтные работы, в том числе: выполненные по заявкам граждан; выявленные при текущем осмотре; устранение аварийных ситуаций и их последствий	1 057 361,41
5	Расходы на управление МКД, в том числе: расходы на содержание, налоги и взносы, банковское обслуживание, обслуживание ГИС ЖКХ, обслуживание сайта, расходы на аренду	1 371 093,64
6	Техническое обслуживание систем контроля доступа: калитка и шлагбаум (в т.ч. амортизация); домофоны, видеонаблюдение	435 991,22
7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	164 225,52
8	Лицензионное программное обеспечение и услуги по сопровождению; обслуживание орг. техники; аттестация и подтверждение квалификации технического персонала	22 179,99
9	Благоустройство и озеленение придомовой территории, услуги по акарицидной обработке	11 357,31
10	Услуги связи, почтовые расходы, интернет, канцелярские товары, расходные материалы и инвентарь	9 098,97
Итого		8 994 507,98
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества (руб./м2)		30,26

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 918 234 рублей 52 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.