



ООО УК «Комфорт Дона»

Отчёт о деятельности УК за 2024г.

МКД по адресу: ул. Оганова 20 стр.4

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

г. Ростов-на-Дону, ул. Оганова 20 стр.4

Информация о деятельности управляющей компании ООО УК «Комфорт Дона» за отчетный период по управлению
многоквартирным домом: **г. Ростов-на-Дону, Оганова 20 строение 4**

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 Ершова Наталья Михайловна

Телефон: **8-918-519-92-74.**

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. 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 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. Проезды и тротуары.
 - 5.4.2. Уборка и санитарно-гигиеническая обработка земельного участка.
 - 5.4.3. Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора.
6. Работа с собственниками помещений, организация мероприятий.
7. Сведения о размере платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, расположенных в МКД.

Общие сведения о многоквартирном доме.

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Ростов-на-Дону, ул. Оганова 20 строение 4**
2. Год постройки: 2020
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
9. Общая площадь (м²): **33993,8**
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. Оганова 20 строение 4 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.

4.1. Тепловой пункт.

Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии.

Передача показаний счетчиков тепловой энергии.

Проведена ревизия, ремонта, приобретение и замена оборудования, осмотр поэтажных коллекторных отоплений.

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

- Проведены промывки всех необходимых узлов.
- Проведена проверка и опрессовка системы на целостность избыточным давлением.
- Ремонт стояка ГВС
- Прочистка всех грязевиков.
- Замена клапанов на системе циркуляции ГВС
- Подкачка и проверка гидро-аккумуляторных баков.
- Ремонт клапана.
- Промывка пластин теплообменника.

В период эксплуатации на системах ТП не допущено ни 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.

Ремонт клапана в ИТП**Замена клапанов и задвижек на системе циркуляции ГВС**

Монтаж насоса циркуляции ГВС



Промывка системы отопления



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.
- Ремонтные работы электрооборудования насосной станции и ремонтные работы непосредственно насосной станции.

Замена запорной арматуры**Проверка параметров в насосной ХВС**

4.3. Система водоснабжения здания.

В период эксплуатации по системе водоснабжения произведено:

- Регулировка редукторов давления в ТП.
- Регулярно проводились текущие, сезонные и внеочередные осмотры стояков водоснабжения.
- Случаев протечек не допущено.
- Замена уличных кранов для полива.
- Ремонт автополива.
- Текущий ремонт системы водоснабжения здания.
- Проверка общедомовых приборов учета.

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.

Ревизия задвижки в насосной станции

Ремонт стояка ГВС



Ремонт стояка ХВС



4.4. Система теплоснабжения.

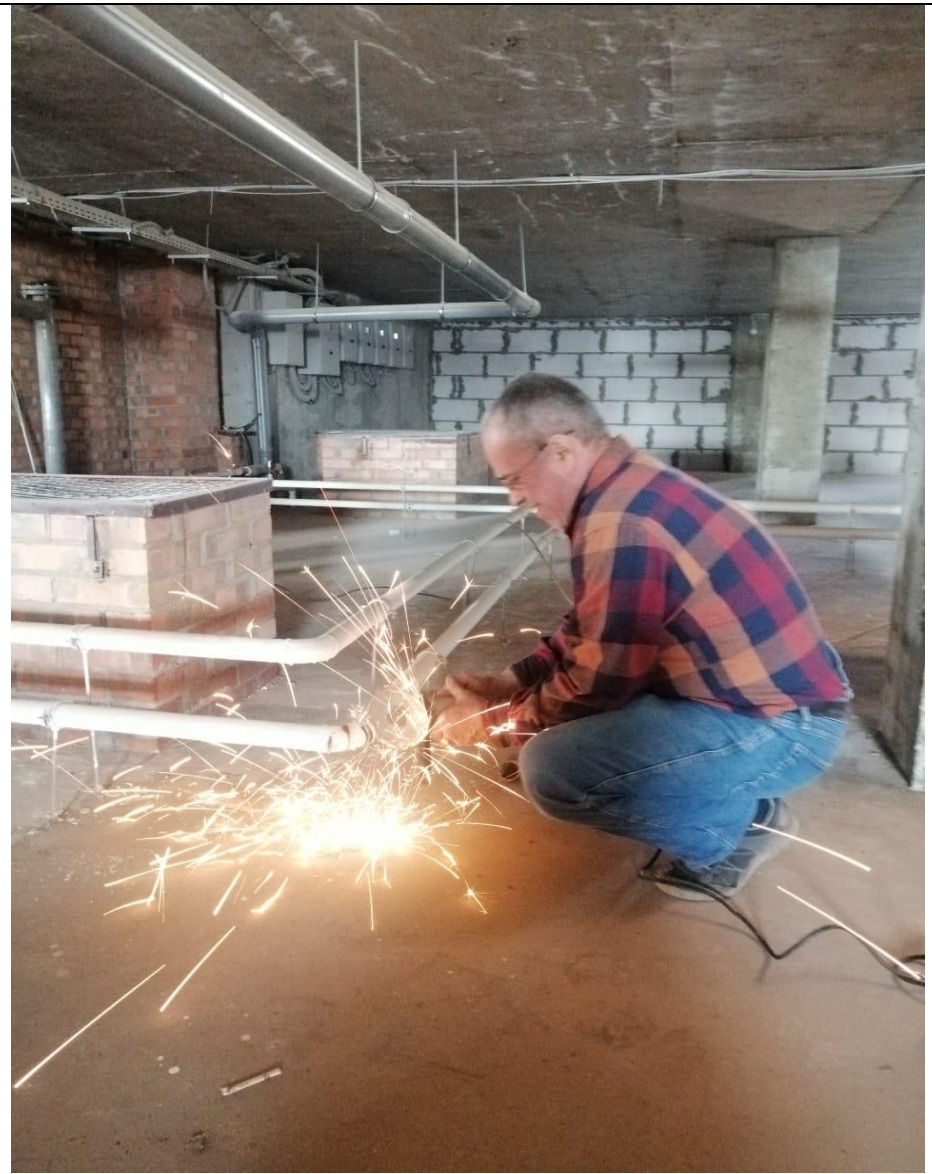
За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуаций не допущено. Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Проведены осмотры всех труб теплоснабжения.

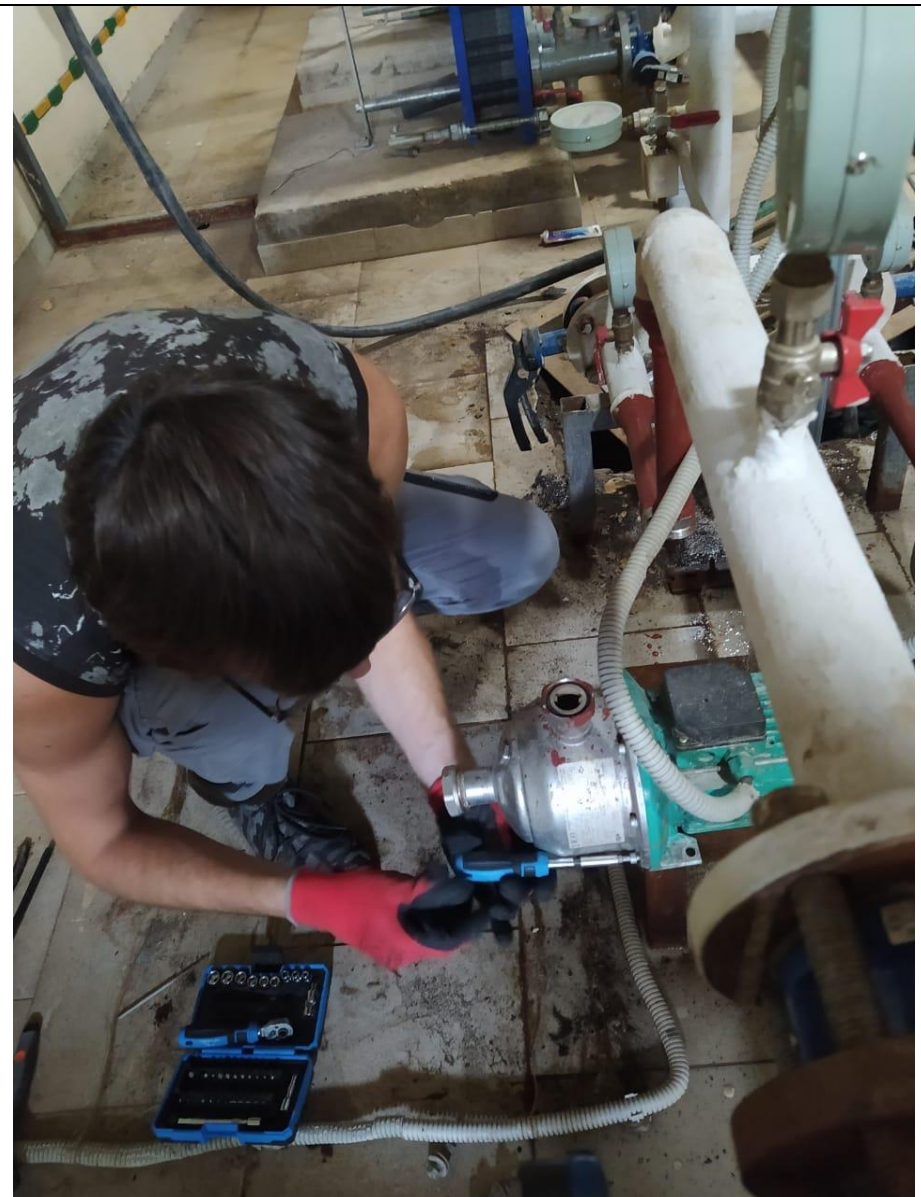
В период эксплуатации на системе теплоснабжения проведено:

- Ликвидированы случаи протечек на распределительных коллекторах общей системы.
- Ремонт тепловых счетчиков.
- Прочищены все грязевики (сетчатый фильтр) в поэтажных щитах.
- Проверены и протянуты все фланцевые соединения.
- Отрегулированы поэтажные коллекторы отопления в период отопительного периода.
- Текущий ремонт системы водоснабжения здания.
- Ремонт стояков ГВС
- Чистка насоса ГВС

Заявки жильцов МКД отрабатывались незамедлительно. Случаев заморозки или остановки отопления в отопительный сезон не допущено. Все осмотры и регулировки системы проводились регулярно.

Ремонт стояка ГВС



Чистка фильтров в ИТП**Чистка насоса ГВС**

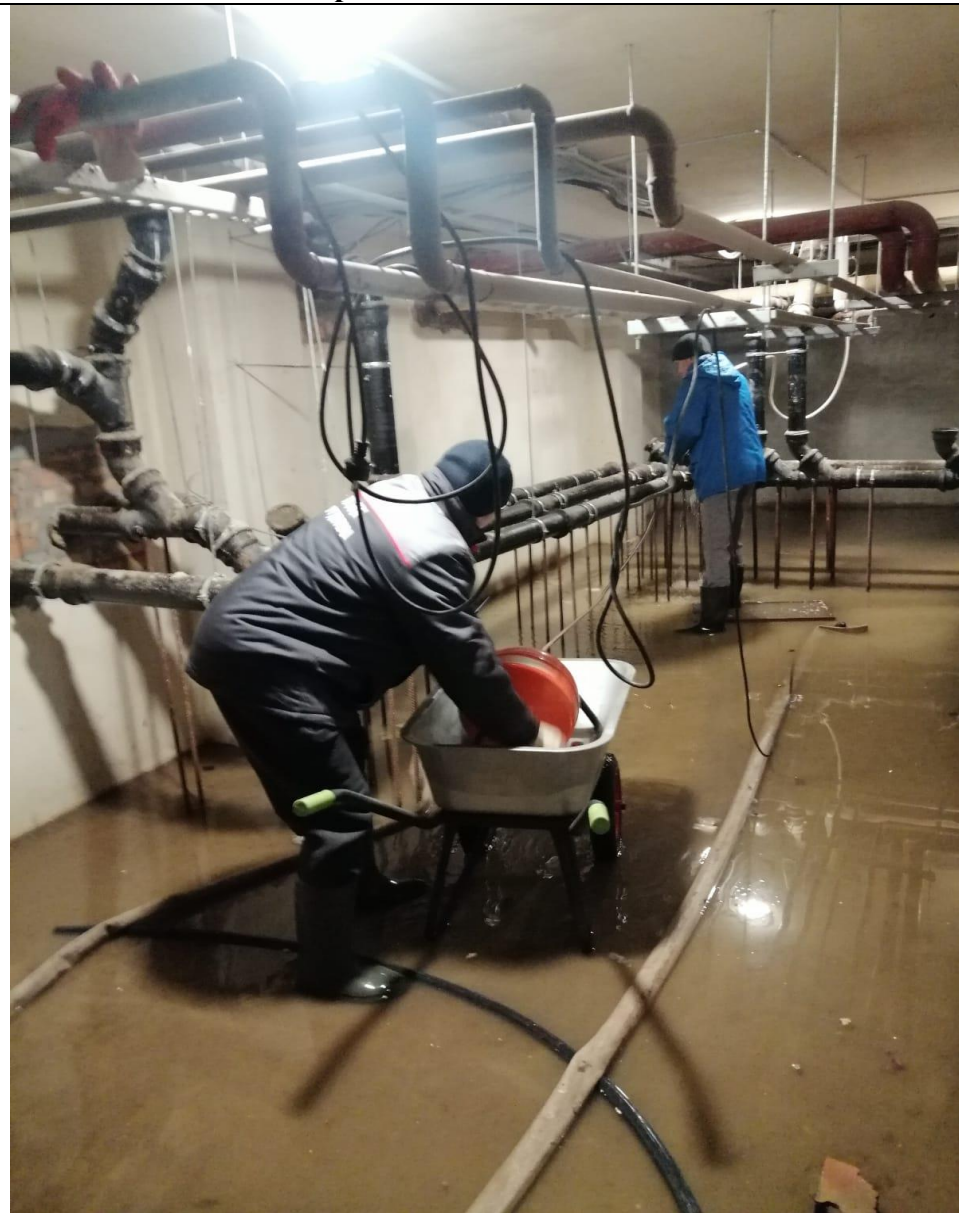
Замена датчика давления на общедомовом приборе учета



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, а также с помощью аппарата высокого давления.
- Установка дополнительных ревизий на канализационном лежаке.
- Проведены текущие, сезонные и внеочередные осмотры.
- Прочистка придомовой системы канализации, очистка и откачка колодцев канализации.

Прочистка канализации**Промывка канализации**

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.
- Произведены работы по обеспыливанию и протяжке контактов в электрощитовых и в поэтажных щитках.
- Проведены профилактические испытания оборудования и заземляющих устройств.
- Текущий ремонт системы электроснабжения здания.

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.

4.6.2. Освещение.

За период эксплуатации проведены работы:

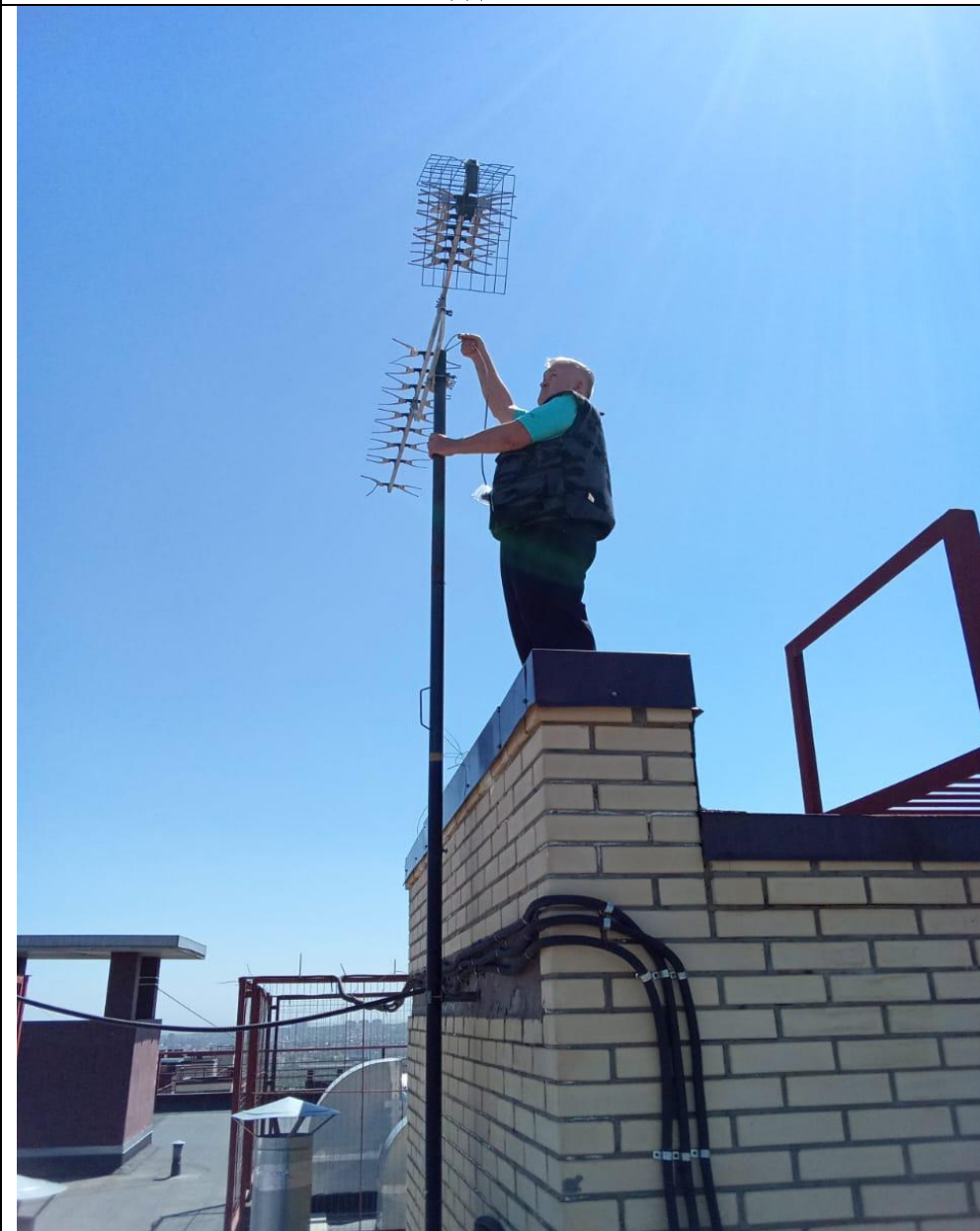
- Замена вышедших из строя светильников основного и аварийного освещения мест общего пользования.
- Замена уличных светильников (освещение крыльца, входной группы)
- Замена вышедших из строя светильников тех. этажа.
- Замена ламп в уличных фонарях на придомовой территории.
- Замена ламп в подсобных и технических помещениях.
- Настройка реле времени уличного освещения.
- Текущий ремонт системы освещения мест общего пользования и придомовой территории.

4.6.3. Ремонт и содержание телекоммуникационного оборудования.

4.6.4. Ремонт, восстановление кабельных линий, установка и настройка радиомоста системы видеонаблюдения.

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.

Замена светильников на детской площадке**Замена ламп освещения**

Ремонт общедомовой антенны**Замена светильника в местах общего пользования**

Настройка камер видеонаблюдения



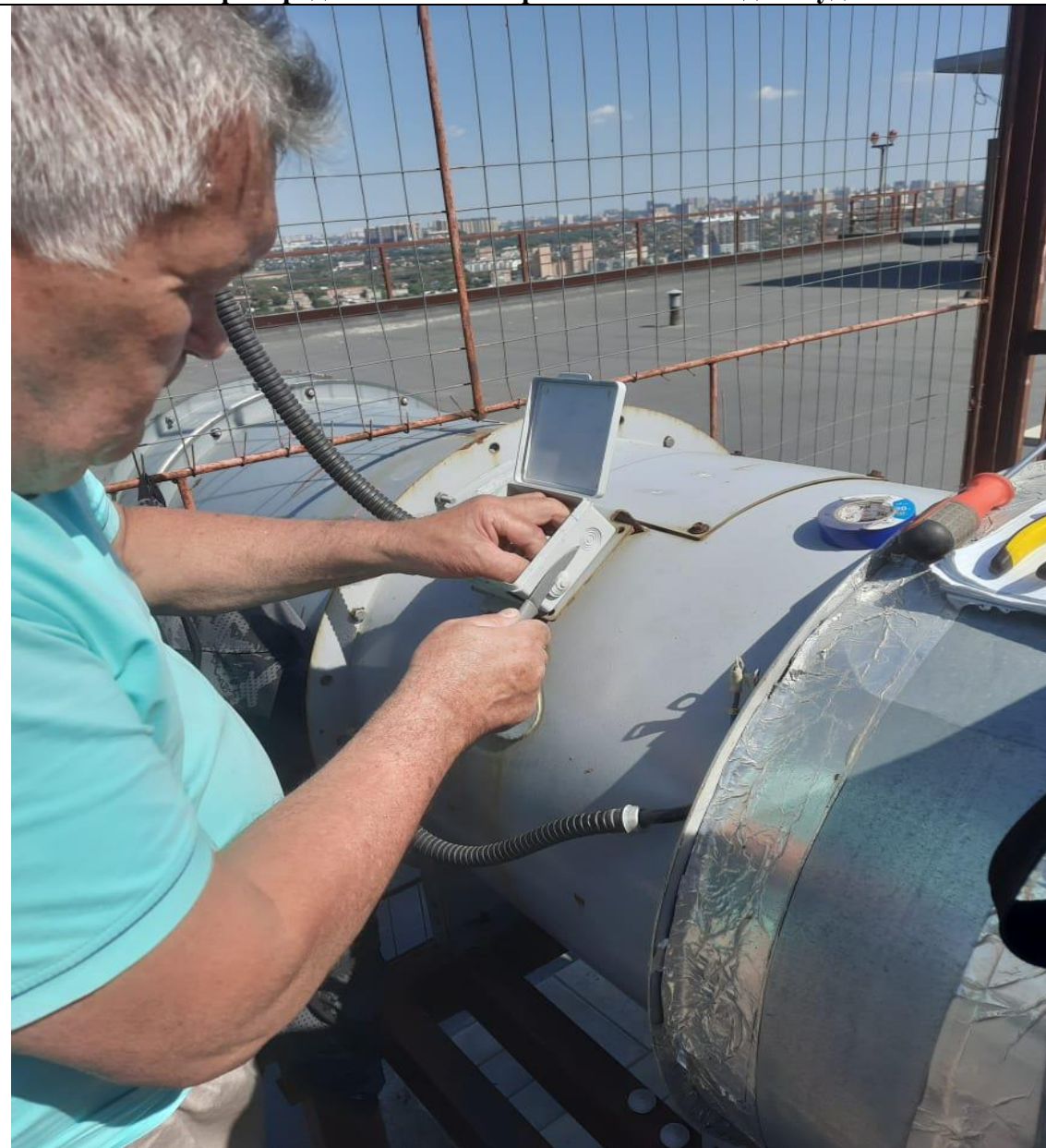
4.7 Система вентиляции

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

4.8 Система пожарной сигнализации и дымоудаления, слаботочная система дома.

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.
- Замена ручного пожарного адресного извещателя.
- Проверка работоспособности всех приводов автоматического открытия клапанов дымоудаления.
- Система автоматической пожарной сигнализации в рабочем состоянии.
- Опломбировка поэтажных пожарных щитов.
- Ремонт, замена абонентского переговорного устройств (домофонов).
- Ремонт и установка электромагнитных замков, не предусмотренных проектом дома.

Замена распределительной коробки в системе дымоудаления

5. Конструкции здания.

За период эксплуатации осмотры конструкций здания проводились регулярно.

По результатам работы с застройщиком по гарантийным обязательствам были проведены следующие ремонтные работы:

- Замена разбитой напольной плитки в лифтовых холлах и в местах общего пользования.
- Восстановление плинтусов и плиточного обрамления стен в МОП.
- Ремонт постов охраны.
- Проведены работы по обслуживанию приемков в подвальном помещении.

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

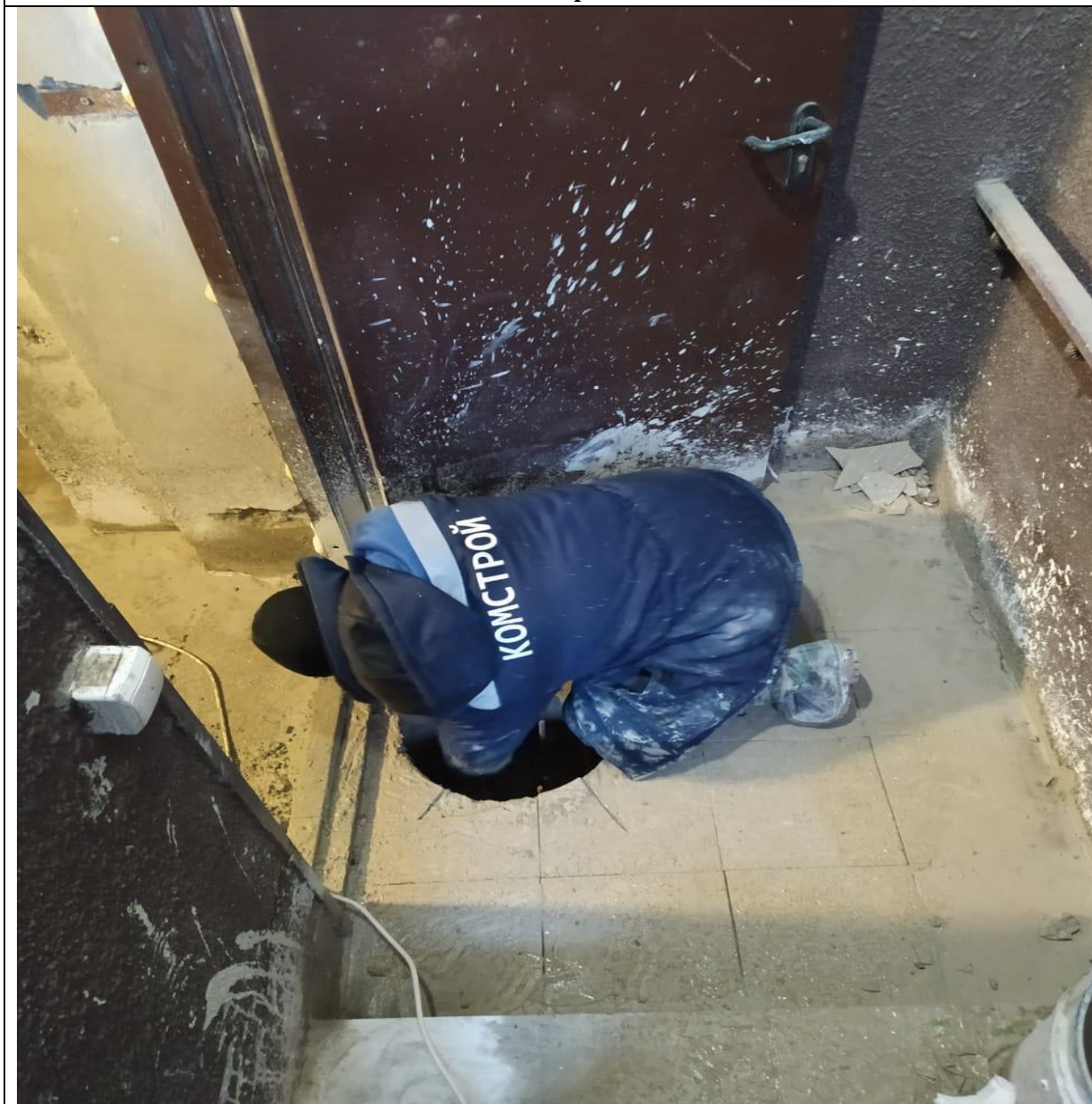
Ремонт плитки при спуске в подвал



Ремонт отлива



Монтаж прямка



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.

- Проведены работы по покраске цоколя здания - 152 п.м.

Покраска цоколя здания

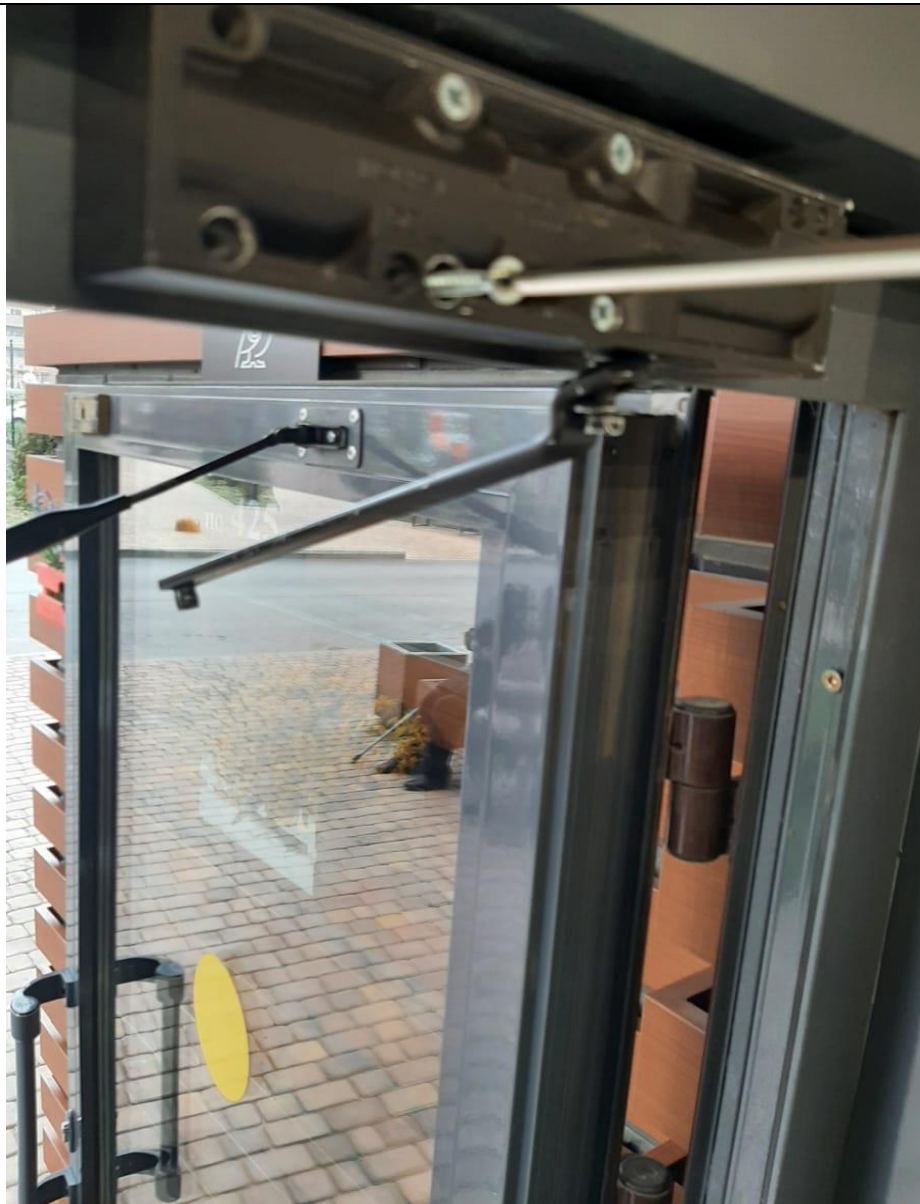


5.2 Двери.

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 доводчиков.
- Произведен ремонт металлических калиток. Сварочные работы.
- Ремонт и регулировка дверей технических помещений и МОП.
- Ремонт и замена доводчиков на входных калитках.

Ремонт калитки**Ремонт двери лифтового холла**

Замена доводчика**Ремонт магнитного замка**

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 хорошем состоянии.

Уборка и дезинфекция лифта проводится по графику.

Проведено плановое техническое обслуживание, регулировка и частичный ремонт лифтового оборудования и подъемников.

Техническое обслуживание лифтов



5.4. Прилегающая территория.

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

- Посадка цветов, деревьев и кустарников.
- Подсев и удобрение газонной травы.

В зимний период, по мере необходимости, производилась очистка территории от снега и посыпка реагентами. При обильных осадках, для расчистки территории от снега и его вывоза привлекалась тяжелая техника (Трактор и погрузчик).

Закупка элементов искусственной дорожной неровности.

Ремонт бензиновой газонокосилки, бензинового тримера.

Ремонт лавочек придомовой территории.

Покупка мусорного контейнера с колёсиками для дворника убирать территорию.

Установка стрелы шлагбаума КПП 4

Баки для транспортировки мусора до мусороуборочной площадки.

Установка стрелы шлагбаума



Чистка тротуаров от снега



Посадка туи**Ремонт батута на детской площадке**

5.4.1 Проезды и тротуары.

В зимний период, по мере необходимости, производилась очистка территории от снега и посыпка реагентами. При обильных осадках, для расчистки территории от снега, привлекалась тяжелая техника (январь- февраль 2024г.).

- Установка полусфер
- Установка ограничительных столбов.

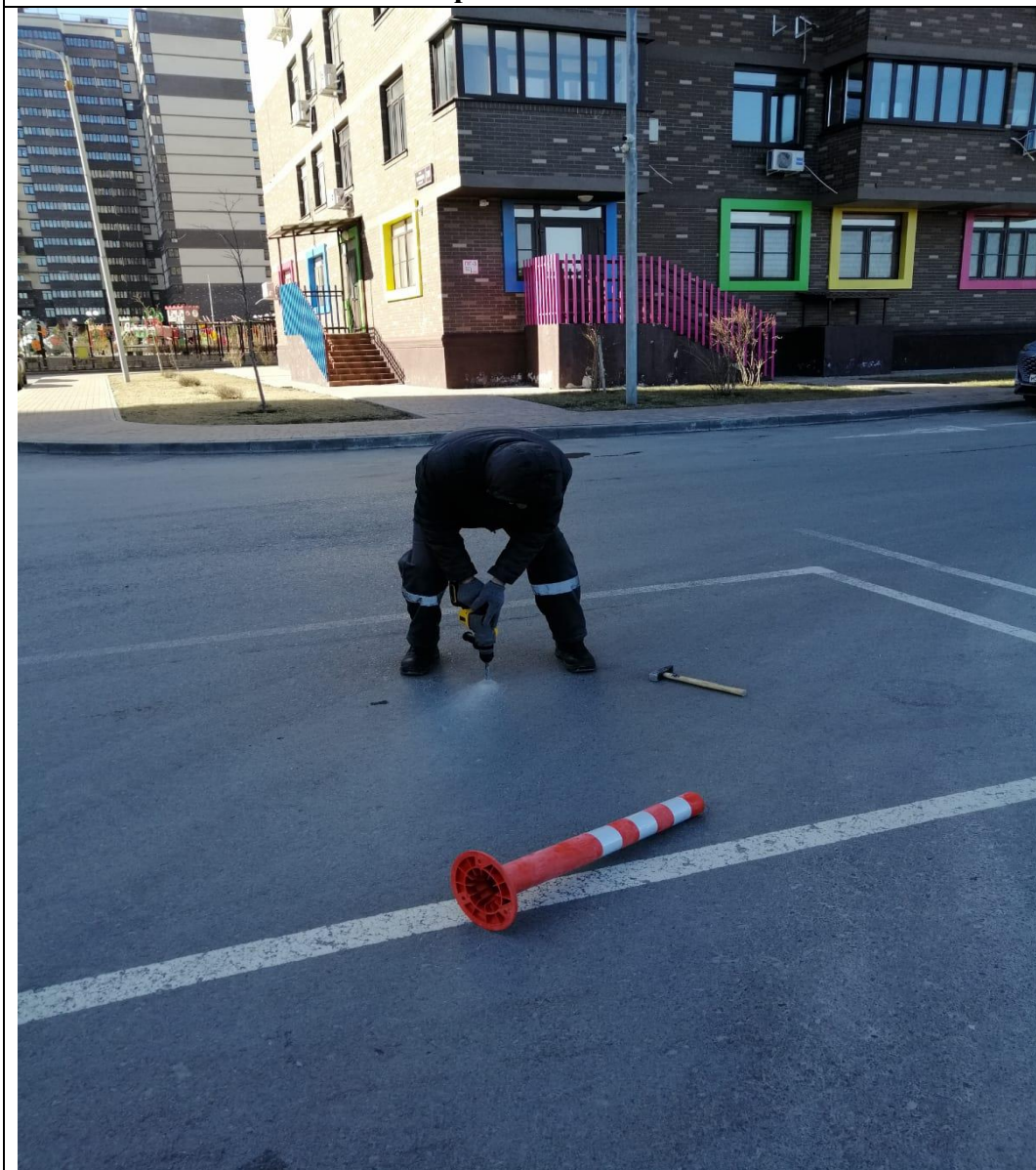
Уборка снега с дорог придомовой территории



Установка полусфер

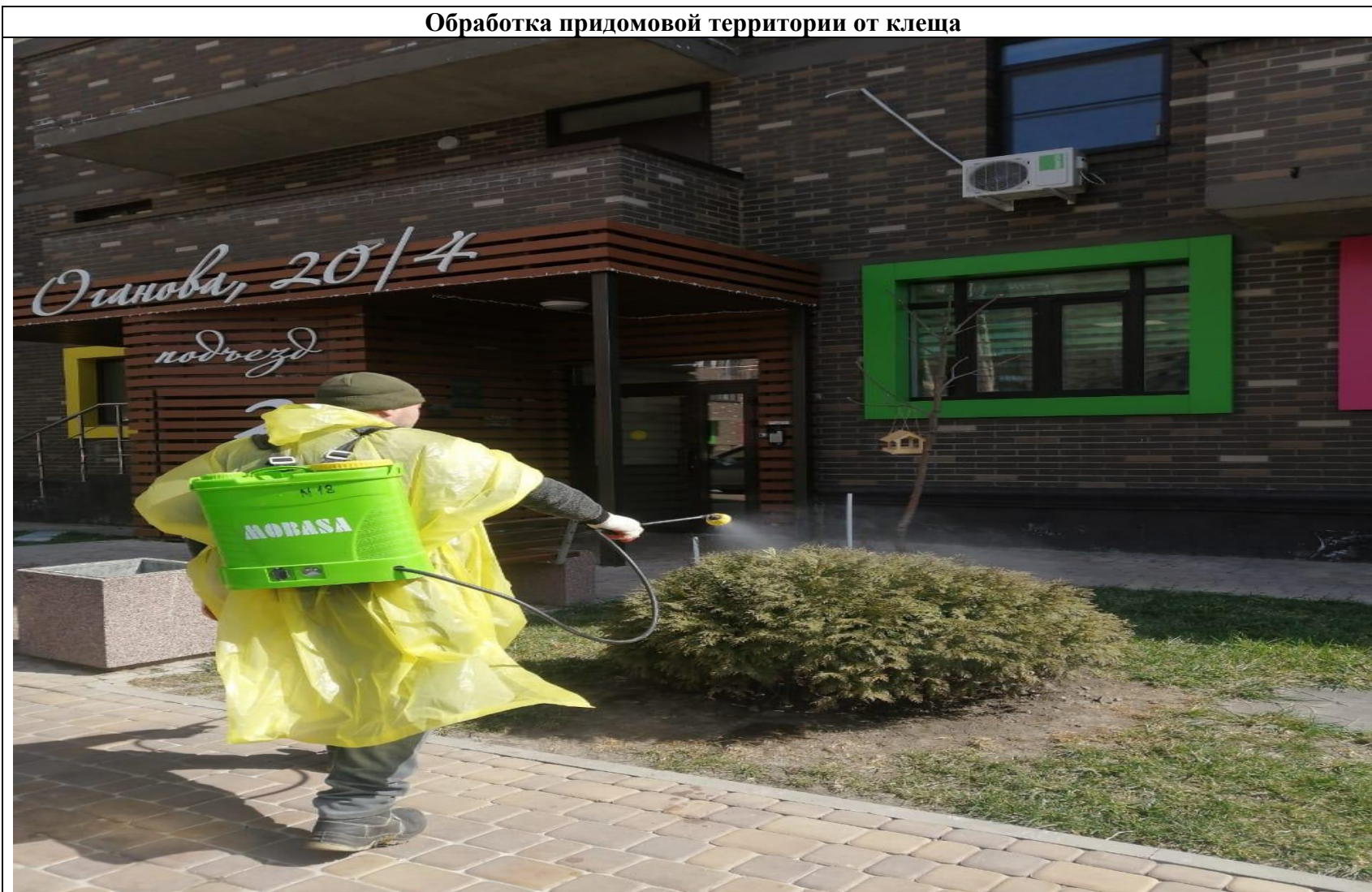


Установка ограничительных столбов



5.4.2. Санитарно-гигиеническая обработка мест общего пользования.

Обработка придомовой территории от клеща



5.4.3. 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 ТКО и КГМ заключен с региональным оператором ООО «Южный город».

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.

Установка стендов и досок объявления в холле домов.

Наклейки «коллекторная» на поэтажных коллекторных.

Поздравительные баннеры к новому году, Дню Победы.

Флаги России, Ростовской области, флаг Победы.

Организовано празднование Нового Года.

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

Подготовка к празднованию Дня Победы



Подготовка к празднованию Нового года



Празднование Нового года



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

Отчет по МКД Оганова 20, строение 4 за 2024г.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества

Начислено собственникам на управление, содержание и ремонт общего имущества

Задолженность на 30.12.2024г.

24 748,20
40,63 руб/м2
12 066 394,72
1 771 894,22

№ 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	3 085 179,49
2	Придомовая и внутридомовая уборка мест общего пользования, услуги по дезинсекции и дератизации	2 100 790,94
3	Профилактические и текущие ремонтные работы: выполненные по заявкам граждан; выявленные при текущем осмотре; устранение аварийных ситуаций и их последствий; в том числе:	1 170 760,36
4	3.1. работы по устранению задержки изображения системы видеонаблюдения	35 250,00
5	3.2. ремонт холла	485 255,00
6	Техническое обслуживание и ремонтные работы лифтового оборудования, страхование и ежегодная оценка соответствия лифтов	757 266,86
7	Расходы на управление МКД, в том числе: расходы на содержание, налоги и взносы, банковское обслуживание, обслуживание ГИС ЖКХ, обслуживание сайта, расходы на аренду	1 430 327,57
8	Техническое обслуживание систем контроля доступа и безопасности: калитка и шлагбаум (в т.ч. амортизация); домофоны, видеонаблюдение	296 119,31
9	Обслуживание, проверка и замена приборов входящих в состав УУТЭ, промывка и техническое обслуживание теплообменников, в том числе:	302 900,00
10	7.1. уплотнение EPDM НТ. Разборная промывка аппарата теплообменного пластинч. системы ГВС и отопления	123 900,00
11	7.2. проверка тепло вычислителя, расходомеров, замена элемента питания, проверка датчиков, демонтаж и монтаж, пуско-наладка	125 000,00
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	164 137,68
13	Лицензионное программное обеспечение и услуги по сопровождению; обслуживание орг. техники; аттестация и подтверждение квалификации технического персонала	73 833,57

14	Благоустройство и озеленение придомовой территории, услуги по акарицидной обработке	77 842,43
15	Услуги связи, почтовые расходы, интернет, канцелярские товары, расходные материалы и инвентарь	20 284,57
16	Услуги консьержей	1 348 284,00
17	Услуги охраны	1 544 262,24
Итого		12 371 989,02
Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества (руб/м2)		41,66

8. Заключение

Уважаемые собственники!

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

Задолженность собственников за услуги управляющей компании на дату формирования отчета составляет 1 771 894 рублей 22 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 **40,63 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.