

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт**  
**многоквартирного дома д.4 по ул.Камская**  
**за 2014 год**

**1.Выполненные работы и оказанные услуги по Управлению:**

1.1.Выбраны Обслуживающие, Ресурсоснабжающие и другие организации, с которыми заключены договора в интересах собственников:

- Договор теплоснабжения в горячей воде с ОАО "ТГК-1".
- Договор энергоснабжения с ОАО «ПСК».
- Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб».
- Договор с ООО «Россер» на охрану общего имущества.
- Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ОАО "Ростелеком" Петербургский филиал».
- Договор на техническое обслуживание лифтов ООО «ЛСУ-Сервис»;
- Договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля с ООО «Проф-Сервис».
- Договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части и дымоудаления дома ООО «Проф-Сервис».
- Договор на оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) ООО «Петербургский центр дезинфекции и дезинсекции».
- Договор на предоставление автотранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов ОАО «Автопарк №1»Спецтранс»).
- Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования жилого дома ООО «Проф-Сервис».
- Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц: ЗАО «АИГ страховая компания»;
- Договор страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте (лифты) с ОСАО «РЕСО-Гарантия»;
- Договор обслуживания ИТП ООО «Энет».
- Договор на установку и обслуживание правовой системы «Гарант».
- Договор на техническое освидетельствование лифтов с ООО ИЦ «Ликон».
- Договор на установку и обслуживание бухгалтерской системы «1С».
- Договор на обслуживание оргтехники с ООО «Сервис-Групп»

1.2. Ведение реестра собственников и хранение копий правоустанавливающих документов.

1.3.Юридическое сопровождение.

1.4.Управление общим имуществом.

1.5.Начисление квартирной платы и ведение бухгалтерского, статистического и экономического учета..

1.6.Прием и рассмотрение обращений и жалоб, выдача справок.

1.7.Хранение технической документации.

Затраты по управлению многоквартирным домом составили:

293 709,64

**2.Выполненные работы и оказанные услуги по Содержанию и Текущему ремонту:**

**2.2.. Работы по содержанию Общего имущества.**

2.2.1.Регулярное проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

2.2.2.Регулярное проведение профилактических работ по итогам технических осмотров Общего имущества.

2.2.3.Регулярные работы по обеспечению температурно-влажностного режима.

2.2.4.Регулярные мероприятия по пожарной безопасности (поддержание системы АППЗ в исправном состоянии).

2.2.5.Регулярная/ежемесячная обработка технических помещений по договору Дератизации и дезинсекции.

2.2.6..Уборка и мытье вестибюлей, лестниц и лестничных площадок, холлов и лифтов по графику в соответствии с требованиями Постановления Госстроя от 27.09.2003г. № 170 . График размещен на стенде в парадных

2.2.7.Ежедневная уборка и чистка курительных мест и урн, решеток перед входом в подъезды.

2.2.8.Удаление снега и наледи с козырьков и карнизов проводилось регулярно по мере необходимости.

**2.3.. Работы по обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.**

2.3.1. Регулярные осмотры и прочистка ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотводов, канализационных выпусков, уплотнение стенов, устранение засоров канализации. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

2.3.2.Систематический контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплообменников, приборов. Регулярная замена изношенных элементов.



- 2.3.3. Систематические проверки, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, контрольно-измерительных приборов.
- 2.3.4. Устранение неисправностей и повреждений обще-домовых инженерных систем по результатам обходов и при ликвидации аварийных ситуаций.
- 2.3.5. Промывка теплообменников, пусконаладочные работы при запуске системы отопления, ликвидация завоздушивания системы.
- 2.3.6. Регулярные профилактические работы на насосных системах и системах автоматики ИТП и водомерных узлов.
- 2.3.7. Регулярное проведение работ по обслуживанию вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений по графику и по результатам обходов.
- 2.3.8. Регулярное проведение метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
- 2.3.9. Регулярный контроль за работой электросчетчиков коммерческого и технического учета.
- 2.3.10. Планово-предупредительные ремонты на всех инженерных системах дома.

Затраты по содержанию общего имущества составили:

880 939,43

#### 2.4. Работы по текущему ремонту Общего имущества.

- 2.4.1. Заделаны выбоины и трещины полов технических помещений.
- 2.4.2. Восстановлены поврежденные участки штукатурки и облицовки на кровле.
- 2.4.3. Произведена прочистка и ремонт/герметизация приемных воронок водостоков.
- 2.4.4. Восстановлены отдельные элементы дверных заполнений.
- 2.4.5. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
- 2.4.6. Произведено частичное укрепление металлических перил.
- 2.4.7. Окрашены металлоконструкции, двери.
- 2.4.8. Произведены работы по уплотнению соединений и укреплению трубопроводов с частичной заменой отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий.
- 2.4.9. Восстановлена разрушенная теплоизоляция трубопроводов, ликвидированы засоры с частичной заменой трубопроводов отдельных участков.
- 2.4.10. Набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре.
- 2.4.11. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- 2.4.12. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 2.4.13. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 2.4.14. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Затраты по техническому обслуживанию общего имущества составили:

239 878,41

#### 2.5. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

- 2.5.1. Поддержание в исправном состоянии и в соответствии с требованиями санитарно-технических норм мусоросборников, мусоросборных площадок и мусоросборных контейнеров.
- 2.5.2. Регулярный сбор, вывоз и утилизация ТБО и КГО.

#### 2.6. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния.

- 2.6.1. При уборке придомовой территории/летний период ежедневно проводились следующие работы:
- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
  - Уход за газонами (посадка, стрижка), полив территории.
  - Прочистка решеток ливневой канализации.
- 2.6.2. При уборке придомовой территории/зимний период ежедневно и по мере необходимости проводились следующие работы:
- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования.
  - Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы.
  - Механическая уборка снега.
  - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
  - Удаление снега и наледи вручную.

Управляющая компания  
"Уютный дом"  
Генеральный директор  
Мартыновская О. А.

- Вывоз снега с территории.
- Очистка снега и наледи с фасадов.

Затраты по содержанию придомовой территории составили:

129 961,88

**2.7.Ежегодная сдача готовности дома к отопительному сезону (паспорт готовности дома).**

- 2.7.1 Промывка системы водоснабжения, опрессовка, поверка контрольно-измерительных приборов, мелкий ремонт помещения водомерного узла и предъявление готовности системы холодного водоснабжения ГУП «Водоканал».
- 2.7.2.Промывка системы отопления и горячего водоснабжения, опрессовка, поверка контрольно-измерительных приборов, мелкий ремонт помещения ИТП и предъявление готовности системы отопления и горячего водоснабжения 4-й теплосети ТГК-1.
- 2.7.3.Проверка системы вентиляции и технических помещений на загазованность и предъявление ГРО «ПетербургГаз».
- 2.7.4.Ежегодное испытание системы АППЗ, инструктажи, перемотка пожарных рукавов, ежегодное испытание пожарного водопровода на водоотдачу.
- 2.7.5.Сдача паспорта готовности дома на утверждение в администрацию района.

Затраты по обслуживанию лифтов составили:	126 634,14
Затраты по обслуживанию ПЗУ составили:	148 688,78
Затраты по охране составили:	504 000,00
Затраты по отоплению составили:	1 053 695,75
Затраты на общедомовую электроэнергию	127 242,88
Затраты по хол. воде составили:	197 013,64
Затраты по горячей воде составили:	438 615,67
Затраты по водоотведению ХВС составили:	198 060,47
Затраты по водоотведению ГВС составили:	96 388,19
Затраты по эксплуатации приборов учета тепла составили:	52 881,91
Затраты по эксплуатации приборов учета ХВС составили:	35 192,88
Затраты по эксплуатации приборов учета электр.	796,07
Затраты по антенне составили:	92 310,00
Радио:	3 844,80
<b>Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2014г -</b>	<b>2 055 317,97р</b>

**Доходы, полученные за оказание услуг по  
Управлению многоквартирным домом**

<b>В.О. Камская д.4</b>	
Адм.-хоз.расх.	333 695,22
Лифт	187 100,82
ПЗУ	171 852,82
Содержание общего имущества	788 643,93
Содержание придомовой территории	107 616,35
Техническое обл. общего имущества	423 791,92
Управление многоквартирным домом	96 828,60
Эксп.пр.учета-тепла	50 888,65
Эксп.пр.учета хол. вод.	7 507,78
Эксп. Приборов учета элект.	9 177,77
Радио	160,20
Охрана	483 954,93
Антенна (телетрансляция)	75 140,63


 Генеральный директор  
 Мартыновская О. А.