

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт**  
**многоквартирного дома 18 корп.3 по ул. Учительская**  
**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 ГУП «ТЭК СПб».
  - Дополнительное соглашение № 1 к договору энергоснабжения «ПСК».
  - Соглашение, Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб».
  - Договор с ООО «Охранная организация «Бекас» на охрану общего имущества.
  - Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ООО «П.А.К.Т.».
  - Договор на техническое обслуживание лифтов ООО «ПРОМИС-лифт».
  - Договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля 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 ООО «Кондор+».
  - Договор ООО «Кондор+» по сбору и транспортировке мусора от бытовых помещений (строительный)
  - Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования жилого дома ООО «Проф-Сервис».
  - Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц с ЗАО "АИГ" страховая компания".
  - Договор страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте (страхование лифтов) – ОСАО «РЕСО-Гарантия»
  - Договор на техническое освидетельствование лифтов - ООО ИЦ "ЛИКОН"
  - Договор на предоставление клининговых услуг ООО "Водолей", ООО "Профессиональная уборка 888"
  - Договор обслуживания ИТП ООО «Энет».
  - Договор на содержание аварийно-диспетчерской службы ООО «Лариус-А», ООО «Лариус-сервис».
  - Договор на паспортно-регистрационное обслуживание граждан Санкт-Петербургом государственным учреждением «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга».
  - Договор на обслуживание и сопровождения программы бухгалтерского учета - ООО "КВАРТА-С", ООО "Перспектива"
  - Договор на предоставление услуг связи - ОАО "ВымпелКом", Петербургский филиал ОАО "Ростелеком",
  - Договор на обслуживание системы ЭДО ФНС, СЭД ПФР, ЭДО ФСС, Росстат - ООО "АРГОС"
  - Договор на обслуживание и ремонт оргтехники - 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:

984 922,49

**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.
- 2.1.2.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, ливнеотоков, канализационных выпусков, уплотнение сгонов, 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, теплоотдающих 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: 2 840 557,81

Затраты по обслуживанию АППЗ составили: 120 494,30

#### **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. Произведены работы по уплотнению соединений и укреплению трубопроводов с частичной заменой отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий.

2.4.8. Восстановлена разрушенная теплоизоляция трубопроводов, ликвидированы засоры с частичной заменой трубопроводов отдельных участков.

2.4.9. Набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре.

2.4.10. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

2.4.11. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

2.4.12. 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.

2.4.13. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Затраты по текущему ремонту общего имущества составили: 433 947,21

#### **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 свежеснежавшего снега к местам складирования.
- Укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы.
- Механическая уборка снега.
- Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
- Удаление снега и наледи вручную.
- Вывоз снега с территории.
- Очистка снега и наледи с фасадов.

Затраты по содержанию придомовой территории составили:

456 085,61

**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 ГУП «ТЭК СПб».

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:	738 044,49
Затраты по обслуживанию ПЗУ составили:	135 458,28
Затраты по отоплению составили:	2 573 868,19
Затраты по хол. воде составили:	542 005,44
Затраты по канализованию составили:	727 855,26
Эксплуатация приборов уч. электричества	4 007,94
Эксплуатация приборов уч. тепла	200 599,16
Эксплуатация приборов уч. хол. воды	80 339,95
Затраты по охране общего имущества составили:	1 200 000,00
Телетрансляция	301 770,00
Радио	0,00
Общедлм. эл/энергия	417 529,69
<b>Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2014г -</b>	<b>2 331 375,48</b>



**Доходы, полученные за оказание услуг по  
Управлению многоквартирными домами**

Учительская, д.18, корп.3	5 070 940,67
Лифт	293 683,22
Обслуживание АППЗ	77 741,21
ПЗУ	86 302,03
Содержание общего имущества	1 792 091,15
Содержание придомовой территории	244 641,70
Текущий ремонт общего имущества	963 519,40
Управление многоквартирным домом	223 557,38
Эксп. Приборов учета тепла	115 244,21
Эксп. Приборов учета холодной воды	17 079,03
Эксп. Приборов учета элект.	24 238,35
Антенна (телетрансляция)	242 176,71
Охрана общего имущества	990 660,28

