

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома 18 корп.3 по ул. Учительская
за 2013 год

I.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 ОСАО «ИНГОССТРАХ», 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 "Аккурат-Сервис", 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 ФССГ, 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:

914 609,07

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 ури, решеток перед входом в подъезд
- 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 стогов, 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:

2 141 566,13

Затраты по обслуживанию АППЗ составили:

88 906,23

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 воздухоотборников, 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:

569 245,36

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:

359 152,99

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:	410 089,86
Затраты по обслуживанию ПЗУ составили:	133 503,48
Затраты по отоплению и ГВС составили:	4 671 935,33
Затраты по хол. воде составили:	490 987,74
Затраты по канализованию составили:	698 275,46
Эксплуатация приборов уч. электричества	3 601,79
Эксплуатация приборов уч. тепла	173 969,81
Эксплуатация приборов уч. хол. воды	48 076,27
Затраты по охране общего имущества составили:	1 200 000,00
Телетрансляция	311 325,10
Радио	0,00
Общедлм.эл/энергия	412 610,12
Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2013г -	2 728 117,10

