

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома д.54 по ул. 13-я линия
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 поручительства № 21100а от 01.03.2010г. за исполнение ТСЖ «Аквариус» обязательств по договору на пользование тепловой энергией в горячей воде № 21100 от 01.02.2007г.
 - Договор поручительства № 330 по Договору энергоснабжения № 32588 от 11.04.2008 с ОАО «ПСК»;
 - Соглашение № 3 от 17.01.2011г к договору № 05-23345/10-НВ от 05.09.2007 на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ с ГУП «Водоканал СПб»;
 - Договор с ООО «ПетербургГаз» на техническое, аварийное обслуживание и ремонт внутрименового газового оборудования;
 - Соглашение о порядке расчетов по Договору об оказании услуг связи для целей кабельного вещания с ОАО "Ростелеком" ;
 - Договор на техническое обслуживание лифтов ООО «Отис»;
 - Договор на техническое обслуживание системы контроля доступа с ООО «Проф-Сервис»;
 - Договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части с ООО «Проф-Сервис»;
 - Договор на оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) с ООО «Петербургский центр дезинфекции и дезинсекции»;
 - Договор на сбор и вывоз твердых коммунальных отходов, образованных населением с 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 ООО «Энет»;
 - Договор на техническую диагностику лифта с ООО «ИКЦ «Техэксперт сервис».
 - Договор на установку и обслуживание правовой системы «Гарант»;
 - Договор на установку и обслуживание бухгалтерской системы «1С».
 - Договор на обслуживание оргтехники с ООО «Сервис-Групп»
- х-во".
- 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.

Административно-хозяйственные расходы:

503 438,97

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, водозаборная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.


Генеральный директор
Мартыновская О. А.



- 2.3.1. Регулярные осмотры и прочистка ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотоков, канализационных выпусков, уплотнение стонов, 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: 559 403,42

Затраты по обслуживанию АППЗ составили: 66 566,08

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 теплоизоляции 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 текущему ремонту общего имущества составили: 339 851,44

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.

Затраты по вывозу бытовых отходов составили: 172 573,88

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.

Общество ограниченной ответственности
Управляющая компания
«Уютный Дом»
Генеральный директор
Марфиновская О. А.
С-Петербург

2.6.2. При уборке придомовой территории/зимний период ежедневно и по мере необходимости проводились следующие работы:

- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснеженного снега к местам складирования.
- Укладка свежеснеженного 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: 101 603,75

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: 151 135,39

Затраты по консьержной службе составили: 550 230,72

Затраты по уборке лестничных клеток 96 173,04

Затраты по отоплению составили: 696 628,98

Затраты по хол. воде составили: 72 983,88

Затраты по гор. воде составили: 198 562,74

Затраты на водоотведение ХВС составили: 73 282,97

Затраты на водоотведение ГВС составили: 33 017,84

Экспл. приборов учета элект. 1 858,30

Затраты по ПЗУ 38 005,27

Затраты по ТВ 45 600,00

Затраты по коммунальному зл/снабж. (общедомовому) 147 821,63

Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2014г - 644 928,25р.

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

В.О. 13-я линия д. 54	
Адм.-хоз.расх.	534 728,02
Обслуживание АППЗ	23 770,54
ПЗУ	30 727,80
Содержание общего имущества	415 816,02
Содержание придомовой территории	74 815,90
Текущий ремонт общего имущества	294 622,36
Управление многоквартирным домом	713 882,12
Уб.лестниц	84 055,05
Эксп. Приборов учета элект.	6 379,74
Антенна (телетрансляция)	48 252,26
Консьерж.служба	456 367,81


Генеральный директор
Мартыновская О. А.
 Санкт-Петербург