**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома 64 корп.1 по пр. Кондратьевскому**

**за 2011 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 ТГК-1 ОАО «Энергосбыт».

- Договор энергоснабжения «ПСК».

- Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб».

- Договор о приеме платежей физических лиц в валюте РФ Сберегательный банк РФ.

- Договор с ОП «Атлас» на охрану общего имущества.

- Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ЗАО «Связьмонтаж».

-Договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля ООО «Проф-Сервис».

- Договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части и дымоудаления дома ЗАО «Связьэлектромонтаж».

- 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 несортированный.

- Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования жилого дома ООО «Проф-Сервис».

- Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц ОСАО «РЕСО-Гарантия».

- Договор с ФГУП «Радиотрансляционная сеть СПб.».

- Договор по оказанию услуг и техническому обслуживанию тревожной сигнализации от ООО «Борс».

- Договор обслуживания ИТП ООО «Монт».

- Договор технического обслуживания лифтов ООО «Промис-лифт».

- Договор на содержание аварийно-диспетчерской службы ООО «Лариус-А».

- Договор на установку и обслуживание правовой системы.

- Договор на прием платежей через электронный терминал Петербургский социально- коммерческий банк ОАО ПСКБ ОАО.

- Договор с Жилищным комитетом ВЦКП "Жилищное х-во".

- Договор с ЗАО РОСДИАГНОСТИКА.

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: | 563 746,21 |

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

2.2.**. Работы по содержание Общего имущества.**

2.2.1Регулярное 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, ливнестоков, 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: | 1 100 902,69 |
| Затраты по обслуживанию АППЗ составили: | 46 017,85 |

**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.**

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

2.4.8..Восстановлена разрушенная теплоизоляции 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: | 290 154,52 |

**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 необхлдимости 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.
* Вывоз снега с территории.
* Очистка снега и наледи с фасадов.

|  |  |
| --- | --- |
| Затраты по содержанию придомовой территории составили: | 216 043,97 |

**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: | | | | 176 841,86 | |  |  |
| Затраты по обслуживанию ПЗУ составили: | | | | 61 362,08 | |  |  |
| Затраты по отоплению, ГВС и канализированию составили: | | | | 2 541 795,88 | |  |  |
| Затраты по хол.воде и канализованию составили: | | | | 523 047,29 | |  |  |
| Эксплуатация приборов уч. электричества | | | | 508,38 | |  |  |
| Эксплуатация приборов уч. тепла | | | | 66 345,49 | |
| Эксплуатация приборов уч. холл.воды | | | | 8 684,47 | |
| Консьержная служба | | | | 443 182,42 | |
| Телетрансляция | | | | 134 483,51 | |
| Радио | | | | 71 246,00 | |
| Затраты по общедомовой эл.энергии составили: | | | | 179 516,44 | |
| Затраты по охране общего имущества составили: | | | | 477 966,36 | |  |
| **Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2011г -** | | | | 1 643 310,38 | |  | |
|  |  | | |  | | |  |
|  |  | | |  |  | |  |
| **Доходы собственников за 2011 год** | | | | | | |  |
|  | |  |  | | |
| Статьи доходов и расходов | | Получено | Фактические затраты | | |
| **ДОХОДЫ:** | | **205 382,05** |  | | |
| *Аренда общего имущества* | | *122 716,59* |  | | |
| *Пени* | | *821665,46* |  | | |
| **РАСХОДЫ:** | |  | **162 483,15** | | |
| *Ковер ворсовый (1шт)* | |  | *3 630,00* | | |
| *Модернизация теплообменника (увеличение пластин)* | |  | *56 500,00* | | |
| *Перекладка кабельной трассы* | |  | *1 500,00* | | |
| *Установка газонного ограждения детской площадки* | |  | *95 500,00* | | |
| *Неустойка (ПСК)* | |  | *3 842,15* | | |
| *Единый налог* | |  | *1 511,00* | | |