

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома 15 корп.1 по пр. Коломяжскому
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».
- Договор энергоснабжения с ОАО «ПСК».
- Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб».
- Договор о приеме платежей физических лиц в валюте с ОАО «Сбербанк России»
- Договор с ОП «Бекас» на охрану общего имущества.
- Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ООО «Интеграл-Сервис».
- Договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля ООО «Проф-Сервис».
- Договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части и дымоудаления дома с 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 на уборку территории с ООО «Профессиональная уборка 888».
- 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 (лифты) с ОСАО «РЕСО-Гарантия»;
- Договор страхования гражданской ответственности (транспортное средство Bobcat) с Северо-Западный филиал ЗАО "Страховая группа "УралСиб" (г. СПб);
- Договор обслуживания систем автоматического регулирования и учета тепловой энергии ИТП ООО «ЭНЕТ».
- Договор на техническое обслуживание пожарных станций с ООО «СервисСтрой»
- Договор технического обслуживания лифтов ООО «ПРОМИС-лифт».
- Договор на техническое освидетельствование лифтов ООО «ИЦ Ликон».
- Договор на содержание аварийно-диспетчерской службы ООО «Лариус-сервис».
- Договор на установку и обслуживание правовой системы «Гарант».
- Договор на установку и обслуживание бухгалтерской системы «1С».

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:

2 183 715,58

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.

2.2.1.2. 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, водосцев, тивнестоков, 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, теплооблающих 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: 5 938 082,78

Затраты по обслуживанию АППЗ составили: 207 978,44

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 воздухооборудов, 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: 1 305 824,30

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:

902 865,79



Директор


2.7. Ежегодная подготовка дома к отопительному сезону (оформление паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях).

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:	1 017 353,59
Затраты по обслуживанию ПЗУ составили:	279 397,11
Затраты по хол. воде составили:	840 563,92
Затраты по канализованию ХВС составили:	855 134,89
Затраты по гор. воде составили:	3 733 785,93
Затраты по канализованию ГВС составили:	765 116,57
Затраты по отоплению составили:	4 758 554,09
Затраты по охране общего имущества составили:	2 400 000,00
Общ. дом. Электроснабжение	833 328,78
Эксплуатация приборов учета электроэнергии	8 443,29
Эксплуатация приборов учета тепла	425 317,10
Эксплуатация приборов учета ХВС	50 746,26
Радио	0,00
Телетрансляция	855 026,19
Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2014г –	4 873 669,96

Доходы, полученные за оказание услуг по Управлению многоквартирными домами

Пр. Коломяжский, д.15, корп.1	
Лифт	1 051 776,80
Обслуживание АППЗ	248 644,25
ПЗУ	253 124,78
Содержание общего имущества	5 047 425,84
Содержание придомовой территории	783 897,35
Текущий ремонт общего имущества	3 082 755,30
Управление многоквартирным домом	713 882,12
Эксп. Приборов учета тепла	363 485,50
Эксп. Приборов учета холодной воды	53 963,67
Эксп. Приборов учета элект.	65 865,44
Антенна (телетрансляция)	908 160,07
Охрана общего имущества	2 575 533,41



Исполнительный директор
Иванов О. А.