**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома 72 корпус 4, строение 1 по Петергофскому шоссе за 2023 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 с ГУП «ТЭК СПБ»;
* Договор энергоснабжения с АО «Петербургская сбытовая компания»;
* Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ с ГУП «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»;
* Договор с ООО «ОО К-2»;
* Договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля (ПЗУ) ООО "ПЕТРОСИСТЕМ";
* Договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части и дымоудаления дома (АППЗ) ООО «ПЕТРОСИСТЕМ»;
* Договор по проверке противопожарного водопровода с ООО «Пожарный техник»;
* Договор на оказание услуг АДС (услуги связи, диспетчеризация) с ООО "МАНГО ТЕЛЕКОМ";
* Договор на оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) с АО "Станция профилактической дезинфекции"; санэпидемиологических услуг с ФБУЗ "ЦЕНТР ГИГИЕНЫ И ЭПИДЕМИОЛОГИИ В ГОРОДЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" (взятие проб);
* Договор на осуществление паспортно-регистрационного обслуживания с Санкт-Петербургским Государственным казенным учреждением «Жилищное Агентство Красносельского района Санкт-Петербурга;
* Договор на услуги обращения с ТКО АО «НЭО»;
* Договор на уборку территории с ООО «ПрофУборка» (уборка МОП и придомовой территории);
* Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц с СПАО «Ингосстрах»;
* Договор страхования гражданской ответственности (лифты) с ОСАО «РЕСО-Гарантия»;
* Договор на предоставление услуг радиовещания, телефонии с ООО «П.А.К.Т.»;
* Договор на предоставление услуг кабельного телевидения с ООО "Телеком Сервис";
* Договор на техническое обслуживание системы трубопроводов ГВС, ХВС, обслуживанию и диагностике насосов и других инженерных систем с ООО «СервисСтрой» (аварийно-диспетчерское обслуживание систем отопления, канализации, водоснабжения и электроснабжения);
* Договор технического освидетельствования с ООО «Ликон»;
* Договор по проверке технического состояния вентиляционных каналов с ООО «Трубочист»;
* Договор технического обслуживания лифтов с ООО "Метеор Лифт";
* Договор на выполнение подрядных работ с ИП Жминько В.М., ИП Ивановский Ю.Н, ИП Коновалов П.А., ИП Тихомиров М.В.;
* Договор на подключение и доступ к программному обеспечению для предоставления бухгалтерской отчетности ЭДО ФНС, ПФР и т.п. с ООО «АРГОС СПБ;
* Договор на обслуживание и сопровождение бухгалтерской программы «1С» с ООО "КВАРТА-С", АйТиБухгалтерия, ИП Крюков А.С.: предоставление отчетности с АО "ПФ "СКБ Контур";
* Договор предоставление в пользование ККТ (онлайн касса) с ООО "ДРИМКАС";
* Договор на бухгалтерское сопровождение с ИП Давыдовой С.В.; с ИП Пьяновой Л.О
* Договор на предоставление услуг по взысканию дебиторской задолженности с ООО "ПРАВОВОЙ ЦЕНТР "ТИМПУР";
* Договор оказания услуг по консультированию и добавлению информации на онлайн порталы ЖКХ с ИП Шаховой С.А.;
* Договор на оказание услуг связи с ПАО "Вымпелком", ПАО, АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ (автоинформатор);
* Договор на поставку и чистку ковровых покрытий с ООО "ЛИНДЕЙЛИ";
* Договор на обслуживание печатно-копировальной оргтехники и поставка сопутствующих товаров с ООО "СЕРВИС ГРУПП";
* Договор (счета) на поставку материалов, оборудования, техники, товаров и т.п. с ООО «Комус, ООО "МАЙКОНГ", ООО «РЕГИОНСНАБ», ООО «Аквасила», ООО "Полюстрово-Пола", ООО "Авен"; ООО СВЛ Трейд, ИП Тихомиров М.В.;
* Договор на повышение квалификации и обучение сотрудников (техника охраны труда, электроустановки и т.п.) с ЧОУ ДО "Учебный центр "БАЗИС"; с ЧОУ ДПО «Учебный центр Прогресс».

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: | 2 055 679,53 |

**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.

2.3.6Регулярные 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: |  2 032 095,08 |
| Затраты по обслуживанию АППЗ составили: |  87 683,04 |

**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 воздухосборников, 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: |  587 261,35 |
|  |  |

 **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 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 на санитарное содержанию территории составили: |  657 815,13 |

 **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.

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: |  468 316,00 |
| Затраты по обслуживанию ПЗУ составили: |  67 184,40 |
| Затраты по организации контрольно-пропускной службы (КПС) составили: |  1 804 190,50 |
| Затраты на общедомовое электроснабжение |  777 220,37 |
| Эксплуатация коллективных приборов учета (ЭКПУ) |  30 092,83 |
| Обращение с ТКО |  1 340 870,82 |
| Затраты на уборку лестниц |  836 019,32 |
| Радио |  192 614,00 |
| ТВ кабельное |  334 660,00 |
| Затраты на водоотведение |  992 309,62 |
| Затраты на ХВС |  984 650,12 |
| Затраты на отопление и затраты на ГВС |  4 055 244,86 |
| **Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2023г. –** |  **4 093 578,65** |

**Доходы, полученные за оказание услуг по**

 **Управлению многоквартирным домом**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Петергофское ш. 72 корпус 4** |  |  |
| Лифт |  737 861,81 |
| Обслуживание АППЗ |  101 774,25 |
| ПЗУ |  151 918,83 |
| Содержание общего имущества |  1 634 378,60 |
| Санитарное содержание территории |  873 134,99 |
| Текущий ремонт общего имущества |  1 190 487,56 |
| Управление многоквартирным домом |  1 450 718,15 |
|  Эксплуатация коллективных приборов учета |  189 589,99 |
|  Организации контрольно-пропускной службы |  1 732 962,62 |
|  Радио |  187 401,61 |
|  ТВ кабельное |  323 660,72 |
|  Уборка лестниц |  815 175,61 |