

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома д.23 корп.2 по ул.Беринга
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 ТПК-1 ОАО «Энергосбыт»;
- Договор энергоснабжения «ПСК»;
- Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб»;
- Договор с ООО «ОО Бекас» на охрану общего имущества;
- Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ООО «СМК» Спецтехника»;
- 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 несортированный
- Договор на оказание клининговых услуг – ООО «Профессиональная уборка 888»;
- 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) : ОСаО «РЕСО-Гарантия»;
- Договор страхования гражданской ответственности (транспортное средство Bobcat) - Северо-Западный филиал ЗАО "Страховая группа "УралСиб" (г. СПб);
- Договор обслуживания ИТП ООО «Энет»;
- Договор на техническое обслуживание пожарных станций с ООО «СервисСтрой»
- Договор на установку и обслуживание правовой системы «Виктория Гарант»;
- Договор на прием платежей через электронный терминал Петербургский социально - коммерческий банк ОАО ПСКБ;
- Договор с Жилищным комитетом ВЦКП "Жилищное хозяйство";
- Договор с ООО ИЦ «Ликон».

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:

2 216 425,31

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

2.2.. Работы по содержанию 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, ливнеотоков, 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: 4 468 281,14

Затраты по обслуживанию АППЗ составили: 230 540,70

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 теплоизоляция 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: 1 784 292,11

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 свежесвалившегося снега к местам складирования.
- Укладка свежесвалившегося 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:

746 784,89

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:	566 283,30
Затраты по обслуживанию ПЗУ составили:	231 445,11
Затраты по консьержной службе составили:	948 745,36
Затраты по охране общего имущества составили:	1 532 448,00
Общ. дом. Электроснабжение	777 454,67
Эксплуатация приборов учета электроэнергии	6 087,10
Эксплуатация приборов учета тепла	495 137,08
Эксплуатация приборов учета ХВС	99 210,42
Радио	12 015,00
Телетрансляция	671 793,29
Паспортная служба	68 540,55
Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2014г –	5 112 041,47

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

Ул. Беринга 23, корп. 2	
Лифт	379 238,71
Обслуживание АППЗ	168 872,62
ПЗУ	192 462,78
Содержание общего имущества	3 887 982,92
Содержание придомовой территории	531 746,17
Текущий ремонт общего имущества	2 092 848,19
Управление многоквартирным домом	485 789,87
Эксп. Приборов учета тепла	249 714,81
Эксп. Приборов учета холодной воды	31 591,04
Эксп. Приборов учета элект.	45 182,35
Антенна (телетрансляция)	646 864,72
Охрана общего имущества	1 493 027,57
Консьержн. служба	926 560,99
Паспортная служба	40 011,15
Радио	562,77



генеральный директор
Мартыновская О. А.