

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт**  
**многоквартирного дома д.27 корп.4 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 договоры в интересах собственников:

1.1. Выбраны Обслуживающие, Ресурсоснабжающие и другие организации, с которыми заключены договоры 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 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».

Затраты по управлению многоквартирным домом составили:

814 782,43

**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, 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 стогов, 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:

1 349 703,26

Затраты по обслуживанию АППЗ составили:

79 927,23

#### 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 воздухооборудов, 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:

1 446 608,85

#### 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 свежеснежного покрова к местам складирования.



- Укладка свежесвыпавшего 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:

259 420,47

**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:	312 303,45
Затраты по обслуживанию ПЗУ составили:	88 625,83
Затраты по консьержной службе составили:	513 405,50
Затраты по охране общего имущества составили:	564 000,00
Общ. дом. Электроснабжение	204 288,27
Эксплуатация приборов учета электроэнергии	2 111,23
Эксплуатация приборов учета тепла	186 784,12
Эксплуатация приборов учета ХВС	25 176,86
Радио	0,00
Телетрансляция	92 452,59
<b>Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2014г –</b>	<b>2 244 985,92</b>

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

Ул. Беринга 27, корп. 4	
Лифт	180 936,14
Обслуживание АППЗ	49 670,00
ПЗУ	48 624,68
Содержание общего имущества	1 071 564,76
Содержание придомовой территории	157 210,01
Текущий ремонт общего имущества	609 636,81
Управление многоквартирным домом	129 150,95
Эксп. Приборов учета тепла	65 942,90
Эксп. Приборов учета холодной воды	9 779,50
Эксп. Приборов учета элект.	11 935,57
Антенна (телетрансляция)	60 844,81
Охрана общего имущества	457 973,04
Консьержн. служба	323 776,05



Генеральный директор  
Мартыновская О. А.