

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома 18 корп.1 по ул. Учительская
за 2013 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 поставки газа «ЗАО «Петербургрегионгаз», ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербурга"
- Договор на техническое обслуживание котельных ООО «Сервис-строй»
- Договор на техническое обслуживание наружного газопровода низкого давления к котельным дома – ООО «Сервис-строй»
- Договор выполнения работ по обследованию газопровода – ООО «СервисСтрой»
- Договор теплоснабжения в горячей воде ГУП «ТЭК СПб».
- Дополнительное соглашение № 1 к договору энергоснабжения «ПСК».
- Соглашение, Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб».
- Договор с ООО «Охранная организация «Бекас» на охрану общего имущества.
- Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ООО «П.А.К.Т.».
- 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 с ООО «Проф-Сервис».
- Договор на обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации - ООО «Нева-Защита»
- 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 с ООО «Кондор» по сбору и транспортировке мусора от бытовых помещений (строительный мусор)
- Договор на предоставление клининговых услуг ООО "Аккурат-Сервис", ООО "Водолей", 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 ОСАО «ИНГОССТРАХ», ЗАО "АИГ страховая компания",
- Договор страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте, страхование пассажирских лифтов – ЗАО «Страховая группа УралСиб», ОСАО «РЕСО-Гарантия»
- Договор на техническое освидетельствование лифтов - ООО ИЦ "ЛИКОН"
- Договор на предоставление клининговых услуг ООО "Аккурат-Сервис", ООО "Водолей", ООО "Профессиональная уборка 888"
- Договор обслуживания ИТП ООО «Энет».
- Договор на содержание аварийно-диспетчерской службы ООО «Лариус-А», ООО «Лариус-сервис».
- Договор на паспортно-регистрационное обслуживание граждан Санкт-Петербургом государственным учреждением «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга».
- Договор на обслуживание и сопровождения программы бухгалтерского учета - ООО "КВАРТА-С", ООО "Перспектива"
- Договор на предоставление услуг связи - ОАО "ВымпелКом", Петербургский филиал ОАО "Ростелеком",
- обслуживания системы ЭДО ФНС, СЭД ПФР, ЭДО ФТС, Росстат - ООО "АРГОС"
- Договор на обслуживание и ремонт оргтехники - ООО "Сервис Групп"

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. 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.
- 2.1.2. 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 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:

8 085 814,66

Затраты по обслуживанию АППЗ составили:

350 131,04

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. 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 воздухооборников, 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, поврежденной гибкой кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.



Затраты по текущему ремонту общего имущества составили:

1 871 534,66

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:

1 984 444,86

2.7. Ежегодная сдача готовности дома к отопительному сезону (паспорт готовности дома).

2.7.1. Промывка системы водоснабжения, опрессовка, проверка 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, проверка 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:	1 918 062,74
Затраты по обслуживанию ПЗУ составили:	470 651,50
Затраты по ХВС на ГВС составили:	1 180 742,05
Затраты по хол.воде составили:	1 732 651,31
Затраты на газ составили:	8 211 108,49
Затраты по канализованию составили:	2 916 082,06
Затраты по обслуживанию газовой котельной составили:	2 650 778,85
Эксплуатация приборов уч. электричества	14 141,43
Эксплуатация приборов уч. тепла	417 949,74
Эксплуатация приборов уч. хол.воды	78 006,93
Затраты по охране общего имущества составили:	4 080 000,00
Телетрансляция	1 888 961,70
Радио	0,00
Общедом.эл/энергия	1 812 910,42
Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2013г -	12 852 072,31



**Доходы, полученные за оказание услуг по
управлению многоквартирными домами**

Учительская, д.18, корп.1	25 696 059,31
Лифт	1 543 837,61
Обслуживание АППЗ	351 630,31
ПЗУ	389 285,81
Содержание общего имущества	8 100 968,36
Содержание придомовой территории	1 113 833,97
Текущий ремонт общего имущества	4 307 894,23
Управление многоквартирным домом	1 076 820,43
Эксплуатация приборов учета тепла	523 669,28
Эксплуатация приборов учета холодной воды	77 482,91
Эксплуатация приборов учета электричества	94 831,39
Антенна	1 402 128,69
Обслуживание газовых котельных	2 728 803,87
Охрана	3 984 872,45

