

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома 18 корп.1 по ул. Учительская
за 2012 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».
- Договор на техническое обслуживание котельных ЗАО «Энергетическая компания «Теплогарант».
- Договор на техническое обслуживание наружного газопровода низкого давления к котельным дома «Энергетическая компания «Теплогарант».
- Договор выполнения работ по обследованию газопровода ООО «Баярд».
- Договор на техническое обслуживание и эксплуатацию электроустановки жилого дома ООО «Электросервис».
- Договор уборки придомовой территории ООО «Аккурат-Сервис».
- Дополнительное соглашение № 1 к договору энергоснабжения «ПСК».
- Соглашение, Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб».
- Договор с ОП «Атлас», 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 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 ООО «Кондор+» по сбору и транспортировке мусора от бытовых помещений несортированный.
- Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования жилого дома ООО «Проф-Сервис».
- Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц ООО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», ОСАО «ИНГОССТРАХ».
- Договор обслуживания ИТП ООО «Монт».
- Договор на содержание аварийно-диспетчерской службы ООО «Лариус-А».
- Договор на установку и обслуживание правовой системы «М-Стайл».
- Договор на прием платежей через электронный терминал «ТехМастер».
- Договор с Жилищным комитетом ВЦКП "Жилищное х-во".
- Договор на паспортно-регистрационное обслуживание граждан Санкт-Петербургом государственным учреждением «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга».
- Договор с ЗАО РОСДИАГНОСТИКА.

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:

3 534 813,94

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 ури, 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 стенов, 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:

4 081 592,38

Затраты по обслуживанию АППЗ составили:

273 025,62

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 воздухоотборников, 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:

1.647 616,52

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:

3 905 244,26

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:	1 526 057,22
Затраты по обслуживанию ПЗУ составили:	455 167,36
Затраты по отоплению и ГВС составили:	7 150 932,01
Затраты по хол. воде составили:	1 882 442,79
Затраты по канализованию составили:	1 975 617,63
Затраты по обслуживанию газовой котельной составили:	1 559 107,39
Эксплуатация приборов уч. электричества	7 253,15
Эксплуатация приборов уч. тепла	545 694,73
Эксплуатация приборов уч. хол. воды	79 890,99
Затраты по охране общего имущества составили:	3 480 000,00
Телетрансляция	911 886,77
Радио	0,00
Общедлм эл/энергия	1139 859,40
Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2011г -	14 033 739,55