**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного**

 **дома 15 корпус 2 по Коломяжскому проспекту**

**за 2018 год**

 **1.Выполненные работы и оказанные услуги по Управлению:**

Выбраны Обслуживающие, Ресурсоснабжающие и другие организации, с которыми заключены договора в интересах собственников:

* Договор теплоснабжения в горячей воде ГУП «ТЭК СПб»;
* Договор энергоснабжения с ОАО «ПСК»;
* Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб»;
* Договор о приеме платежей физических лиц в валюте с ОАО «Сбербанк России»;
* Договор с ООО «ОО Гайд» на охрану общего имущества;
* Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ООО «Интеграл-Сервис»;
* 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 оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) ООО «Петербургский центр дезинфекции и дезинсекции»;
* Договор на предоставление автотранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов с ООО «СТАКС-Вектор»;
* Договор на уборку территории и с ООО «ПрофУборка»;
* Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования жилого дома ООО «Проф-Сервис»;
* Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц с СПАО «Ингосстрах», АО «АИГ страховая компания»;
* Договор страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте (лифты) с ОСАО «РЕСО-Гарантия»;
* Договор на предоставление услуг радиовещания с ФГУП "Российские сети вещания и оповещения";
* Договор обслуживания систем автоматического регулирования и учета тепловой энергии ИТП с ООО «ЭНЕТ»;
* Договор на техническое обслуживание пожарных станций с ООО «СервисСтрой»;
* Договор технического обслуживания лифтов с ООО «ПРОМИС-лифт»;
* Договор на техническое освидетельствование лифтов с ООО «ИЦ Ликон»;
* Договор на содержание аварийно-диспетчерской службы с ООО «СервисСтрой»;
* Договор на обслуживание и сопровождение правовой системы «Гарант» с ООО "Сервисная Компания Виктория";
* Договор на подключение и доступ к программному обеспечению ЭДО ФНС, ПФР и т.п. с ООО «АРГОС СПБ";
* Договор на обслуживание и сопровождение бухгалтерской программы «1С» с ООО "КВАРТА-С";
* Договор на обслуживание оргтехники с 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: |  7 413 498, 53  |

**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.

2.2.9.Окрашивание металлических конструкций.

2.2.10.Замена и ремонт поврежденных ограждающих металлических конструкций

2.2.11.Замена дверных доводчиков.

 **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.

2.3.6.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: | 16 157 680,85  |
| Затраты по обслуживанию АППЗ составили: |  417 942,83 |

**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 теплоизоляции 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 воздухосборников, 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: | 24 631 350,19 |

 **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 по содержанию придомовой территории составили: | 2 308 315,94 |

 **2.7.Ежегодная подготовка дома к отопительному сезону (оформление паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях).**

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 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: |  3 425 846,91 |  |  |
| Затраты по обслуживанию ПЗУ составили: |  401 305,47  |  |  |
| Затраты по холодной воде составили: |  2 735 816,56 |  |  |
| Затраты водоотведение ХВС составили: |  2 771 774,70 |
| Затраты по горячей воде составили: | 11 488 763,42 |  |  |
| Затраты водоотведение ГВС составили: |  1 876 030,01  |
| Затраты по отоплению составили: | 17 391 631,42 |
| Затраты по охране общего имущества составили: |  4 440 000,00 |  |  |
| Общедомовое электроснабжение |  1 716 061,93 |  |
| Эксплуатация приборов учета электроэнергии |  11 729,11  |
| Эксплуатация приборов учета тепла |  830 824,30 |
| Эксплуатация приборов учета ХВС |  93 073,70 |
| Радио |  446 867,00 |
| Телетрансляция |  2 104 043,26 |  |
|  |  |  |

**Задолженность на 31.12.2018г. 24 890 955,38**

**Доходы, полученные за оказание услуг по**

 **Управлению многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| **Пр. Коломяжский, д.15, корп.2** |  |
| Лифт |  2 824 011,74 |
| Обслуживание АППЗ |  541 230,93 |
| ПЗУ |  349 951,51 |
| Содержание общего имущества |  16 577 566,54 |
| Содержание придомовой территории |  2 469 519,53 |
| Текущий ремонт общего имущества |  8 327 767,35 |
| Управление многоквартирным домом |  3 639 861,66 |
| Эксплуатация приборов учета тепла |  658 610,89 |
| Эксп. Приборов учета холодной воды |  74 401,64 |
| Эксп. Приборов учета электроэнергии |  87 447,50 |
| Телетрансляция | 2 166 211,51 |
| Охрана общего имущества |  4 543 775,77 |
| Радио |  491 357,62 |