**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома 72, корпус 5, строение 1 по Петергофскому шоссе**

**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 с ООО " БАЛТПРОДКОМ " (трёхстороннее соглашение);
* Договор энергоснабжения с АО «Петербургская сбытовая компания»;
* Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ с ООО "БАЛТПРОДКОМ», с ГУП «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»;
* Договор с ООО «ОО Гайд», ООО «ОО Сити» - организация КПС и охрана общего имущества;
* Договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля (ПЗУ) с ООО «ПрофСервис»; Договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части и дымоудаления дома (АППЗ) с ООО «ПрофСервис»;
* Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования МКД (ОДС) с ООО «ПрофСервис», с ООО "НИС";
* Договор на оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) с АО "Станция профилактической дезинфекции";
* Договор на предоставление автотранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов с ООО «СТАКС-Вектор»;
* Договор на уборку территории с ООО «ПрофУборка» (уборка МОП и придомовой территории);
* Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц с СПАО «Ингосстрах»;

- 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, телефонии с ООО «П.А.К.Т.»;
* Договор на предоставление услуг кабельного телевидения с ООО "Телеком Сервис";
* Договор на техническое обслуживание ИТП, тепловых сетей, сетей водоснабжения и канализации с ООО «ББК»;
* Договор на техническое обслуживание системы трубопроводов ГВС, ХВС, обслуживанию и диагностике насосов и других инженерных систем с ООО «СервисСтрой» (аварийно-диспетчерское обслуживание систем отопления, канализации, водоснабжения и электроснабжения);
* Договор технического обслуживания лифтов с ООО "Штаймберг Лифт" ";
* Договор на выполнение работ по внутренней обшивке лифтов с ИП Жминько В.М.;
* Договор на тех. освидетельствования электроустановки АО «ПСК»;
* 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", АйТиБухгалтерия, предоставление отчетности с АО "ПФ "СКБ Контур";
* Договор на поставку оргтехники и сопутствующих товаров с ООО "Майконг";
* Договор на поставку канцелярии с ООО «Комус»;
* Договор на поставку хозтоваров и материалов, электротоваров с ООО «АРБЕЛ, с ООО «РегионСнаб», с ООО "Электробензосервис", ООО "Евросвет";
* Договор на установку ж/б ограничителей с ООО "АВЕН";
* Договор на поставку спецодежды с ООО "РОБА";
* Договор на поставку питьевой воды с ООО "Росинка-Полюстрово";
* Договор на повышение квалификации и обучение сотрудников (техника охраны труда, электроустановки и т.п.) с ЧОУ ДО "Учебный центр "БАЗИС", с ЧОУ ДПО «Учебный центр Прогресс»;
* Договор на спец. оценку условий труда с ООО НТЦ "СТАНДАРТ";
* Договор на приобретение электронного ключа и электронной подписи для работы с ГИС с ООО «Эдисофт».

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: | 719 855,32 |

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

2.2.**. Работы по содержание 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, 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.

2.3.6Регулярные 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: | | 527 120,93 |
| Затраты по обслуживанию АППЗ составили: | 30 958,00 | |

**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 воздухосборников, 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: | 364 064,67 |

**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 на санитарное содержанию территории составили: | 159 303,12 |

**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

ГУП ТЭК.

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: | 118 698,93 |
| Затраты по обслуживанию ПЗУ составили: | 51 789,50 |
| Затраты по организации контрольно-пропускной службы (КПС) составили: | 702 447,35 |
| Затраты на общедомовое электроснабжение | 139 035,97 |
| Эксплуатация коллективных приборов учета (ЭКПУ) | 72 600,00 |
| Затраты на вывоз мусора | 168 062,80 |
| Затраты на уборку лестниц | 214 360,17 |
| Радио | 27 348,15 |
| ТВ кабельное | 85 073,53 |
| Затраты на водоотведение | 325 564,33 |
| Затраты на ХВС | 184 998,41 |
| Затраты на ГВС | 463 221,84 |
| Затраты на отопление | 931 280,57 |
| **Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2018г. –** | 2 485 215,72 |

**Доходы, полученные за оказание услуг по**

**Управлению многоквартирным домом**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Петергофское ш. 72 корпус 5** |  |  |
| Лифт | 41 522,68 |
| Обслуживание АППЗ | 22 280,43 |
| ПЗУ | 33 415,55 |
| Содержание общего имущества | 408 742,18 |
| Санитарное содержание территории | 232 624,89 |
| Текущий ремонт общего имущества | 262 294,51 |
| Управление многоквартирным домом | 362 751,69 |
| Эксплуатация коллективных приборов учета | 41 522,68 |
| Организации контрольно-пропускной службы | 556 028,71 |
| Радио | 27 512,34 |
| ТВ кабельное | 68 518,98 |
| Вывоз мусора | 163 554,77 |
| Уборка лестниц | 203 509,07 |