**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома 20, литера В по Шкиперскому протоку за 2023 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 теплоснабжения в горячей воде c ПАО «ТГК-1»;
* Договор энергоснабжения АО «Петербургская сбытовая компания»;
* Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ с ГУП «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»;
* Договор с ООО «ОО К-2» и ООО «Гвардия» на охрану общего имущества, услуги охранной сигнализации с ООО "Цезарь регионы";
* Договор на техническое обслуживание лифтов ООО «ПРОМИС-лифт»;
* Договор на техническое освидетельствование лифтов с ООО ИЦ «Ликон»;
* Договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля (ПЗУ) с ООО «Проф-Сервис»;
* Договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части и дымоудаления дома (АППЗ) с ООО «Проф-Сервис»;
* Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования МКД (ОДС) с ООО «Проф-Сервис»;
* Договор на оказание услуг АДС (услуги связи, диспетчеризация) с ООО "МАНГО ТЕЛЕКОМ";
* Договор на обслуживание системы видеонаблюдения с ООО «Проф-Сервис»;
* Договор на оказание услуг по профилактической дезинфекции, дезинсекции, дератизации с АО "Станция профилактической дезинфекции»;
* Договор на предоставление автотранспортных услуг по вывозу твердых бытовых отходов с АО «НЭО»;
* Договор на оказание клининговых услуг с ООО «ПрофУборка» (уборка МОП и придомовой территории);
* Договор страхования гражданской ответственности владельца за причинение вреда третьим лицам с СПАО «ИНГОССТРАХ»;
* Договор страхования транспортного средства (ТС погрузчик Bobcat) с ОСАО «РЕСО-Гарантия»;
* Договор страхования опасного объекта (лифты) с ОСАО «РЕСО-Гарантия»;
* Договор обслуживания ИТП с ООО «Энет»;
* Договор с ООО «П.А.К.Т.» (радиовещание);
* Договор по обслуживанию коллективной антенны, обслуживание СКПТ с ООО "СМК "СПЕЦТЕХНИКА";
* Договоры на техническое обслуживание пожарных станций, системы трубопроводов ГВС, ХВС, обслуживанию и диагностике насосов и других инженерных систем, аварийно-диспетчерские услуги с ООО «СервисСтрой» (аварийно-диспетчерское обслуживание систем отопления, канализации, водоснабжения и электроснабжения и т.п.);
* Договор по проверке противопожарного водопровода с ООО «Пожарный техник»;
* Договор по проверке технического состояния вентиляционных каналов с ООО «Трубочист»;
* Договор выполнения подрядных работ с ИП Жминько В.М.; с ООО "ЗИТАЛ", ИП Горшков О.И., с ИП Завьялов К.С., ИП Ивановский Ю.Н., ИП Коновалов П.А.;
* Договор на сопровождение программного продукта «Вселение в жилой фонд» с ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство»;
* Договор оказания услуг по предоставлению сведений и ЕГРН с ООО "Решение";
* Договор на установку и обслуживание правовой системы «Гарант» с ООО «Сервисная Компания Виктория»;
* Договор на абонентское обслуживание и сопровождения программы бухгалтерского учета с ООО «КВАРТА-С»; договор предоставления в пользование ККТ с ООО "КВАНТУМ" (онлайн-касса);
* Договор на изготовление сертификата и лицензии СЗКИ КриптоПро с АО "ПФ "СКБ КОНТУР";
* Договор оказания услуг по консультированию и добавлению информации на онлайн порталы ЖКХ с ИП Шаховой С.А.;
* Договор на обслуживание системы ЭДО ФНС, СЭД ПФР, ЭДО ФСГС, Росстат с АО "ПФ "СКБ КОНТУР";
* Договор на бухгалтерское сопровождение с ИП Давыдовой С.В.;
* Договор на обслуживание копировально-множительной оргтехники и т.п. с ООО "Сервис Групп";
* Договор на замену и чистку ковровых покрытий с ООО "Линдейли";
* Договор на оказание услуг по обучению и повышению квалификации технического персонала с ЧОУ ДПО "УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР "ПРОГРЕСС";
* Договор на оказание услуг связи с ПАО "Вымпелком", ПАО "Ростелеком", АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ";
* Договор оказания услуг по предоставлению сведений и ЕГРН с ООО "Решение";
* Договор на оказание услуг по взысканию задолженности с ООО «Правовой центр «ТИМПУР»;
* Договор (счета) на поставку материалов, оборудования, техники, хозяйственных товаров, спецодежды и т.п. с АО ТД "ВОСТОК-СЕРВИС", ООО "АКВАСФЕРА", ООО "ВСЕИНСТРУМЕНТЫ.РУ", ООО "КОМПАНИЯ ВИД" ООО "КОМУС", с ООО "РОСИНКА-ПОЛЮСТРОВО, ООО "МАЙКОНГ", ООО "РЕГИОНСНАБ", ООО "ТД "АРБЕЛ".

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 и сопровождению составили: | 3 881 712,70 |

**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: | | 4 436 470,00 |
| Затраты по обслуживанию АППЗ составили: | 178 157,49 | |

**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: | 5 131 034,63 |

**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 необхлдимости 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: | 1 444 478,79 |

**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: | 1 219 899,34 |
| Затраты по обслуживанию ПЗУ составили: | 155 509,97 |
| Санитарное содержание лестниц | 699 864,96 |
| Затраты по охране общего имущества составили: | 2 780 240,00 |
| Общедомовое электроснабжение | 753 697,53 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета | 484 102,63 |
| Радио | 295 717,34 |
| Паспортная служба | 13 770,61 |
| Телетрансляция | 863 181,29 |
| **Задолженность собственников перед УК на 31.12.2023г. –** | 8 835 954,00 |

**Доходы, полученные за оказание услуг по**

**Управлению многоквартирным домом**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Шкиперский проток д. 20** |  |  |
| Лифт | 2 021 673,70 |
| Обслуживание АППЗ | 162 620,61 |
| ПЗУ | 130 114,88 |
| Содержание общего имущества | 2 449 150,76 |
| Содержание придомовой территории | 942 828,34 |
| Текущий ремонт общего имущества | 2 603 642,56 |
| Услуга по управлению, сопровождению | 1 700 817,82 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета | 272 367,96 |
| Антенна (телетрансляция) | 848 489,39 |
| Охрана общего имущества | 2 537 859,48 |
| Паспортная служба | 19 220,63 |
| Радио | 305 097,06 |