**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома 20 по Шкиперскому протоку**

**за 2015 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 с ОАО "ТГК-1"

- Договор энергоснабжения с ОАО "Петербургская сбытовая компания".

- ДОГОВОР на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб».

- Договор с ООО «ОО «Сити» на охрану общего имущества.

- Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ЗАО «ЭлектронТелеком».

- 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 «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 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 на уборку территории - ООО «Профессиональная уборка 888»;

- Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц с ЗАО «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 страхования гражданской ответственности (транспортное средство Bobcat) с Северо-Западный филиал ЗАО "Страховая группа "УралСиб" (г. СПб);

- Договор обслуживания ИТП ООО «Энет».

- Договор на установку и обслуживание правовой системы с ООО "Гарант-Виктория".

- Договор на прием платежей через электронный терминал Петербургский социально-коммерческий банк ОАО ПСКБ ОАО.

- Договор с Жилищным комитетом ВЦКП "Жилищное х-во".

- Договор с ООО ИЦ «Ликон».

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: |  1 169 669,53 |

**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: |  3 283 986,76 |
| Затраты по обслуживанию АППЗ составили: |  149 474,55 |

**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: |  1 382 685,05 |

 **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: |  812 233,86 |

 **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: |  1 062 893,65 |
| Затраты по обслуживанию ПЗУ составили: |   172 541,38  |
| Санитарное содержание лестниц |  548 403,88 |
| Затраты по охране общего имущества составили: | 2 040 000,00 |
| Общедомовое электроснабжение |  695 275,09 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета  |  410 946,84 |
| Вывоз твердых бытовых отходов  |  1 038 088,23 |
|  |  |
| Радио |  178 107,20 |
| Телетрансляция |  416 700,00 |
| **Задолженность собственников перед УК на 31.12.2015г. –** | 9 172 337,44 |

**Доходы, полученные за оказание услуг по**

 **Управлению многоквартирным домом**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Шкиперский проток д. 20**  |  |  |
| Лифт |  951 543,16 |
| Обслуживание АППЗ |  153 156,20 |
| ПЗУ |  160 273,59 |
| Содержание общего имущества |  1 664 514,09 |
| Содержание придомовой территории |  498 895,66 |
| Текущий ремонт общего имущества |  1 897 201,13 |
| Услуга Управ. ,сопров. |  1 561 082,73 |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета  |  271 848,59 |
| Антенна (телетрансляция) |  403 364,54 |
| Охрана общего имущества |  2 065 718,01 |
| Паспортная служба |  44 798,86 |
| Радио |  139 663,55 |