

ООО «ДомСервис»

Объект управления:
многоквартирный дом (ЖК «NEW TIME») по адресу:
г.Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное
образование Санкт-Петербурга муниципальный округ
Юнтолово, Планерная улица, дом 89, строение 1

Отчет за 2021 год об исполнении условий договора управления

Отчет сформирован 25.05.2022 года

Дата начала отчетного периода: 02.04.2021 года

Дата окончания отчетного периода: 31.12.2021 года

Адрес многоквартирного дома: г.Санкт-Петербург, г.Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Юнтолово, Планерная улица, дом 89, строение 1

Год постройки: 2020

Этажность: 14

Количество квартир: 626

Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 33 695,10 кв. м.

Общая площадь жилых помещений: 20 679,70 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений: 964,50 кв. м.

Финансовая деятельность за отчетный период

Размер задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги на начало 2021 года составляет - руб.

Сумма начислений собственникам за жилищно-коммунальные услуги за 2021 год составляет 17 982 628,84 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 4 158 079,46 руб.

Размер денежных средств, поступивших от собственников за 2021 год, составляет 9 883 458,90 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 2 049 534,32 руб.

Размер задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги на конец 2021 года составляет 8 099 169,94 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 2 108 545,14 руб.

Годовая фактическая стоимость работ и услуг по статьям расходов

Наименование работ (услуг)	Начислено собственникам, руб.	Годовая фактическая стоимость услуг, руб.
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	3 242 085,62	3 242 085,62
Текущий ремонт общего имущества	1 599 904,59	1 599 904,59
Эксплуатация ОДПУ электроэнергии	17 694,58	17 694,58
Эксплуатация ОДПУ ТЭ и ГВС	140 379,31	140 379,31
Эксплуатация ОДПУ ХВС	15 163,41	15 163,41
Управление МКД	1 965 473,35	1 965 473,35
Содержание придомовой территории	605 069,60	605 069,60
Содержание и ремонт АППЗ	159 539,06	159 539,06
Содержание систем экстрен. оповещен.	19 480,04	19 480,04
Содержание и ремонт лифтов	1 455 958,56	1 455 958,56
Вывоз ТКО	429 672,74	429 672,74
Содержание и ремонт ПЗУ	154 179,22	154 179,22
Техническое обслуживание систем	110 605,97	110 605,97
Обслуживание индив. тепл. пункта (ИТП)	351 326,36	351 326,36
Помывка фасадного остекления	210 601,63	210 601,63
Замена ковров	37 661,49	37 661,49
Реализация программы производственного контроля качества воды	124 236,38	124 236,38
ИТОГО:	10 639 031,91	10 639 031,91

Отчет по подаче досудебных претензий и заявлений в суд за отчетный период

Направлено досудебных претензий, руб.	0
Подано заявлений в суд, руб.	0

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома обеспечивается Управляющей организацией собственными силами, а также путем привлечения подрядных организаций.

Работы, выполняемые Управляющей организацией в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирном доме:

- ✓ проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;
- ✓ постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- ✓ гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
- ✓ работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
- ✓ проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:

- ✓ проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- ✓ постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- ✓ контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- ✓ восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ✓ контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- ✓ контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- ✓ промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- ✓ промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:

- ✓ испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- ✓ проведение пробных пусконаладочных работ;

- ✓ удаление воздуха из системы отопления;
- ✓ промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

- ✓ проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- ✓ проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- ✓ техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
- ✓ контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;
- ✓ обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- ✓ проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- ✓ сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- ✓ влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- ✓ мытье окон;
- ✓ проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
- ✓ *Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года:*
- ✓ очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- ✓ сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- ✓ очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- ✓ очистка придомовой территории от наледи и льда;
- ✓ очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;
- ✓ уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- ✓ подметание и уборка придомовой территории;
- ✓ очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;
- ✓ уборка газонов;
- ✓ прочистка ливневой канализации;
- ✓ уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

В целях надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома с подрядными заключены договоры на:

- ✓ обслуживание лифтового оборудования, техническое освидетельствование и страхование лифтов;
- ✓ дератизацию;
- ✓ аварийное обслуживание;
- ✓ вывоз и утилизацию твердых коммунальных отходов;
- ✓ обслуживание системы противопожарной защиты;
- ✓ обслуживание переговорно-замковых устройств;
- ✓ обслуживание системы видеонаблюдения;
- ✓ обслуживание тревожной кнопки;
- ✓ экстренный выезд вооруженной группы немедленного реагирования;
- ✓ обслуживание систем диспетчеризации;
- ✓ обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии, насосных станций;
- ✓ подготовку дома к сезонной эксплуатации;
- ✓ обучение ответственных за исправное состояние и безопасную эксплуатацию электроустановок, теплового хозяйства, лифтового оборудования;
- ✓ аренду и периодическую замену ковровых покрытий в лифтовых холлах первых этажей (в период с октября по апрель);

Управляющая организация, действуя от своего имени и за счет собственников помещений, обеспечивает жителей многоквартирного дома коммунальными услугами путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов (холодная вода, тепловая энергия, электрическая энергия, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами).

Устранение локальных неисправностей

- ✓ Работы по уборке подвалов, территории, очистке помещений и мест общего пользования после прорыва канализации, ливневой канализации и других протечек площадью 245 кв.м.
- ✓ Замена оборудования системы ПЗУ (замена считывателей – 1 шт., переговорных трубок – 1 шт., электромагнитных замков – 2 шт., блоков сопряжения сигналов – 1 шт., доводчиков – 18 шт.).

- ✓ Частичный ремонт входных дверей в парадные и места общего пользования, замена дверных ручек, запирающих устройств.
- ✓ Восстановление освещения МОП (уличного в т.ч.), замена ламп 124 шт, плафонов, светильников 40 шт.
- ✓ Замена фасадной плитки 30 кв.м.
- ✓ Восстановление теплоизоляции труб в квартирных холлах 20 п.м.
- ✓ Установка стекол в дверях МОП и входных групп 9 шт.
- ✓ Ремонт лифтов (замена доп.контакторов, заполнение масленок, смазка направляющих, укрепление защитного экрана от противовеса, восстановление освещения, замена башмаков от кабины дверей, замена кнопок вызовов, замена датчиков движения кабины)
- ✓ Работы по промывке систем ГВС, ХВС с периодичностью 1 раз в месяц.
- ✓ Работы по шпаклевке и окраска стен, ремонт подвесного потолка 150 кв.м., ремонт подвесного потолка «грильято» 200 кв.м., ремонт напольного покрытия 15 кв. м.
- ✓ Замена замков 8 шт.
- ✓ Организация работ по промывке наружных сетей протяженностью 100 м.
- ✓ Откачка дренажных колодцев 10 куб.
- ✓ Промывка систем согласно плана ППР, ремонт стояков 6 шт!, замена американок 14 шт.
- ✓ Работы по промывке и очистке стояков, лежаков и дренажных колодцев 820 п.м.

Управление многоквартирным домом

- ✓ Выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:
 - ✓ Прием, хранение и передача технической документации на Дом;
 - ✓ Ведение реестра собственников помещений в Доме в соответствии с ч. 3.1. ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;
 - ✓ Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания;
 - ✓ Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
 - ✓ Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
 - ✓ Организация деятельности аварийно-диспетчерской службы;

- ✓ Обеспечение взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации;
- ✓ Раскрытие информации в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

Генеральный директор



Т.И. Малинова