

## **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 91, корпус1, строение 1

## **Отчет за 2021 год об исполнении условий договора управления**

Отчет сформирован 25.05.2022 года

**Дата начала отчетного периода:** 08.06.2021 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 91, корпус 1, строение 1

**Год постройки:** 2021

**Этажность:** 14

**Количество квартир:** 494

**Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования:** 32 335,20 кв. м.

**Общая площадь жилых помещений:** 17 029,80 кв. м.

**Общая площадь нежилых помещений:** 5 308,40 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 11 770 347,70 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 3 368 018,30 руб.

Размер денежных средств, поступивших от собственников за 2021 год, составляет 4 893 928,04 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 963 543,01 руб.

Размер задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги на конец 2021 года составляет 6 876 419,66 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 2 404 475,29 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	1 930 253,02	1 930 253,02
Текущий ремонт общего имущества	956 814,29	956 814,29
Эксплуатация ОДПУ электроэнергии	10 582,53	10 582,53
Эксплуатация ОДПУ ТЭ и ГВС	84 647,76	84 647,76
Эксплуатация ОДПУ ХВС	9 069,98	9 069,98
Управление МКД	1 198 662,19	1 198 662,19
Содержание придомовой территории	364 286,19	364 286,19
Содержание и ремонт АППЗ	105 808,78	105 808,78
Содержание систем экстрен. оповещен.	15 115,63	15 115,63
Содержание и ремонт лифтов	893 897,15	893 897,15
Вывоз ТКО	256 963,96	256 963,96
Содержание и ремонт ПЗУ	92 206,96	92 206,96
Обслуживание индив. тепл. пункта (ИТП)	210 107,21	210 107,21
Помывка фасадного остекления	124 201,12	124 201,12
Замена ковров	38 868,81	38 868,81
Реализация программы производственного контроля качества воды	123 946,54	123 946,54
<b>ИТОГО:</b>	<b>6 415 432,12</b>	<b>6 415 432,12</b>

**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 колеяности 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 180 кв.м.
- ✓ Замена оборудования системы ПЗУ (замена считывателей – 1 шт., электромагнитных замков – 3 шт., доводчиков – 12 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 32 шт, плафонов, светильников 15 шт.
- ✓ Замена фасадной плитки 12 кв.м.
- ✓ Установка стекол в дверях МОП и входных групп 4 шт.
- ✓ Ремонт лифтов (замена доп.контакторов, заполнение масленок, смазка направляющих, восстановление освещения, 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 110 кв.м., ремонт подвесного потолка «грильято» 90 кв.м., ремонт напольного покрытия 4 кв. м. Восстановление стен МОП 45 кв.м.
- ✓ Организация работ по промывке наружных сетей протяженностью 30 м.
- ✓ Промывка систем согласно плана ППР, ремонт стояков 2 шт., замена американок 4 шт.
- ✓ Работы по промывке и очистке стояков, лежаков и дренажных колодцев 90 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**