

ООО «ДомСервис»

Объект управления:
многоквартирный дом (ЖК «Кремлевские звезды») по
адресу: г.Санкт-Петербург,
улица Типанова, дом 25, корпус 1, строение 1

Отчет за 2021 год об исполнении условий договора управления

Отчет сформирован 25.05.2022 года

Дата начала отчетного периода: 01.01.2021 года

Дата окончания отчетного периода: 31.12.2021 года

Адрес многоквартирного дома: г.Санкт-Петербург, улица Типанова, дом 25, корпус 1, строение 1

Год постройки: 2019

Этажность: 2-27

Количество квартир: 392

Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 46 826,50 кв. м.

Общая площадь жилых помещений: 21 449,50 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений: 18 260,70 кв. м.

Финансовая деятельность за отчетный период

Размер задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги на начало 2021 года составляет 17 396 528,66 руб.

Сумма начислений собственникам за жилищно-коммунальные услуги за 2021 год составляет 33 895 435,12 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 10 605 536,86 руб.

Размер денежных средств, поступивших от собственников за 2021 год, составляет 30 106 477,38 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 9 879 424,74 руб.

Размер задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги на конец 2021 года составляет 21 185 486,40 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 2 012 968,44 руб.

Размер полученных денежных средств от использования общего имущества за 2021 год составляет 106 981,45 руб.

Годовая фактическая стоимость работ и услуг по статьям расходов

Наименование работ (услуг)	Начислено собственникам, руб.	Годовая фактическая стоимость услуг, руб.
Вывоз твердых бытовых отходов	848 264,04	848 264,04
Замена ковров	55 597,92	55 597,92
Обслуживание индив. тепл. пункта (ИТП)	333 587,52	333 587,52
Помывка фасадного остекления	824 442,48	824 442,48
Содержание и ремонт АППЗ	209 685,72	209 685,72
Содержание и ремонт ПЗУ	376 482,48	376 482,48
Содержание и ремонт лифтов	1 826 056,57	1 826 056,57
Содержание общего имущества многоквартирных домов	6 986 273,64	6 986 273,64
Содержание придомовой территории	1 005 530,28	1 005 530,28
Содержание систем экстрен. оповещен.	28 591,08	28 591,08
ТО систем видеонаблюдения	424 137,84	424 137,84
Текущий ремонт общ. имущ. МКД	3 483 609,00	3 483 609,00
Тревожная кнопка	133 433,64	133 433,64
Управление МКД	3 836 270,40	3 836 270,40
Эксплуатация ОДПУ ТЭ и ГВС	257 341,08	257 341,08
Эксплуатация ОДПУ ХВС	28 591,08	28 591,08
Эксплуатация ОДПУ электроэнергии	33 361,32	33 361,32
ИТОГО:	20 691 256,09	20 691 256,09

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

Направлено досудебных претензий, руб.	553 607,08
Оплачено добровольно, руб.	384 128,60
Подано заявлений в суд, руб.	576 065,84
Оплачено добровольно на основании судебного приказа, руб.	168 858,63
Подано на возбуждение исполнительного производства приставам	183 242,36
Взыскано полностью в принудительном порядке, руб.	142 992,98

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 свежеснегавшего 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 прямка.

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

- ✓ Восстановление освещения МОП (уличного в т.ч.), замена ламп, плафонов, светильников
- ✓ Установка, замена, ремонт дверных доводчиков, дверных ручек, дверных замков
- ✓ Замена папок подвесного потолка
- ✓ Установка стекол в дверях
- ✓ Восстановление стен (утепление, штукатурка, покраска)
- ✓ Ремонт лифтов
- ✓ Чистка канализационных стояков и ливневой канализации
- ✓ Ремонт оборудования на детской площадке
- ✓ Устранение последствий протечек
- ✓ Установка ограничителей, столбиков
- ✓ Ремонт шлагбаума
- ✓ Замена накладок на дверях противопожарных отсеков
- ✓ Ремонт стояков ГВС
- ✓ Монтаж ограждений газонов
- ✓ Замена насоса подпитки системы отопления жилой части
- ✓ Замена подоконника в квартирном холле
- ✓ Выполнение работ по устранению шума от работающей вентиляции на кровле
- ✓ Промывка, прочистка и восстановление работоспособности дренажных насосов
- ✓ Полировка лифтовых панелей

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