

**ООО «ДомСервис»**

Объект управления:  
многоквартирный дом (ЖК «Утренняя звезда») по адресу:  
г.Санкт-Петербург,  
проспект Маршала Блюхера, дом 8, корпус 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, проспект Маршала Блюхера, дом 8, корпус 1

Год постройки: 2015

Этажность: 24

Количество квартир: 522

Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 27 301,30 кв. м.

Общая площадь жилых помещений: 20 269,50 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений: 7 109,90 кв. м.

#### Финансовая деятельность за отчетный период

Размер задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги на начало 2021 года составляет 5 196 226,96 руб.

Сумма начислений собственникам за жилищно-коммунальные услуги за 2021 год составляет 24 400 463,36 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 11 980 937,73 руб.

Размер денежных средств, поступивших от собственников за 2021 год, составляет 22 808 981,86 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 11 261 803,08 руб.

Размер задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги на конец 2021 года составляет 6 787 708,46 руб.

в т.ч. за коммунальные услуги – 2 769 227,56 руб.

Размер полученных денежных средств от использования общего имущества за 2021 год составляет 118 913 руб.

#### Годовая фактическая стоимость работ и услуг по статьям расходов

Наименование работ (услуг)	Начислено собственникам, руб.	Годовая фактическая стоимость услуг, руб.
Диспетчер	1 445 716,80	1 445 716,80
Замена ковров	103 499,35	103 499,35
Обслуживание ИТП/УУТЭ	167 571,85	167 571,85
Санитарное содержание придомовой территории	667 001,89	667 001,89
Содержание и ремонт ПЗУ	111 713,05	111 713,05
Содержание и ремонт лифтов	987 361,08	987 361,08
Содержание и ремонт систем пожарной сигнализации	134 714,64	134 714,64
Содержание общего имущества в МКД	3 963 941,29	3 963 941,29
ТО Видеонаблюдения	131 428,80	131 428,80
Текущий ремонт общего имущества	2 076 576,37	2 076 576,37
Тревожная кнопка	115 017,62	115 017,62
Управление МКД	1 194 361,81	1 194 361,81
Эксплуатация ОПУ ХВС	19 715,77	19 715,77
Эксплуатация ОПУ электроэн.	23 000,89	23 000,89
<b>ИТОГО:</b>	<b>11 141 621,21</b>	<b>11 141 621,21</b>

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

Направлено досудебных претензий, руб.	190 037,08
Оплачено добровольно, руб.	129 373,12
Подано заявлений в суд, руб.	337 777,82
Оплачено добровольно на основании судебного приказа, руб.	188 967,36
Подано на возбуждение исполнительного производства приставам	398 143,24
Взыскано полностью в принудительном порядке, руб.	53 963,87

**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 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, ремонт или замена плафонов, замена ламп
- ✓ Восстановление уличного освещения, замена ламп
- ✓ Восстановление напольного покрытия (плитка) и плинтусов в МОП
- ✓ Замена, ремонт, регулировка дверных доводчиков (переходные балконы)
- ✓ Ремонт и регулировка дверей (входная группа)
- ✓ Замена, ремонт дверных ручек в МОП
- ✓ Установка, покраска ограждающих полусфер
- ✓ Замена корзин для спама в холлах
- ✓ Ремонт (доп. укрепление) парапетов на кровле
- ✓ Ремонт элементов детской и спортивной площадок
- ✓ Прочистка канализационных лежаков
- ✓ Восстановление стен МОП (частичная покраска)
- ✓ Восстановление, покраска ограждения газонов и ограждающего забора
- ✓ Восстановление теплоизоляции труб в подвале
- ✓ Замена и укрепление фасадной плитки (керамогранит)
- ✓ Замена труб стояков ГВС, ХВС
- ✓ Замена американок на п/сушителях
- ✓ Чистка ливневой канализации
- ✓ Покраска труб в коллекторных на этажах
- ✓ Восстановление тротуарной плитки

### **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**