**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома 72 корпус 4, строение 1 по Петергофскому шоссе**

**за 2018 год**

**1.Выполненные работы и оказанные услуги по Управлению:**

Выбраны Обслуживающие, Ресурсоснабжающие и другие организации, с которыми заключены договора в интересах собственников:

* Договор теплоснабжения в горячей воде с ООО "БАЛТПРОДКОМ" (трёхстороннее соглашение);
* Договор энергоснабжения с АО «Петербургская сбытовая компания»;
* Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»;
* Договор с ООО «ОО Гайд» - организация КСП и охрана общего имущества;
* Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ООО «Телеком-Сервис»;
* Договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля (ПЗУ) с ООО «ПрофСервис»; ООО «НИС»
* Договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части и дымоудаления дома (АППЗ) с ООО «ПрофСервис»;
* Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования МКД (ОДС) с ООО «ПрофСервис»;
* Договор на обслуживание системы видеонаблюдения с ООО «ПрофСервис»;
* Договор на оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) с Акционерное общество "Станция профилактической дезинфекции";
* Договор на предоставление автотранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов с ООО «СТАКС-Вектор»;
* Договор на уборку территории с ООО «ПрофУборка» (уборка МОП и придомовой территории);
* Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования жилого дома ООО «ПрофСервис»;
* Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц с СПАО «Ингосстрах»;

- Договор страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте (лифты) с ОСАО «РЕСО-Гарантия»;

* Договор на предоставление услуг радиовещания с ООО «П.А.К.Т.»
* Договор обслуживания ИТП с ООО «ББК»;
* Договор на техническое обслуживание пожарных станций, системы трубопроводов ГВС, ХВС, обслуживанию и диагностике насосов и других инженерных систем с ООО «СервисСтрой» (аварийно-диспетчерское обслуживание систем отопления, канализации, водоснабжения и электроснабжения);
* Договор технического обслуживания лифтов с ООО "Штаймерг Лифт";
* Договор по проверке технического состояния вентиляционных каналов с ООО «Трубочист»;
* Договор на обслуживание и сопровождение правовой системы «Гарант» с ООО "Сервисная Компания Виктория";
* Договор на подключение и доступ к программному обеспечению ЭДО ФНС, ПФР и т.п. с ООО «АРГОС СПБ";
* Договор на обслуживание и сопровождение бухгалтерской программы «1С» с ООО "КВАРТА-С", АйТиБухгалтерия;
* Договор на обслуживание оргтехники с ООО "Майконг";
* Аренда погрузчика (зимний период) для уборки снега с ООО "Санкт-Петербургская Транспортная компания", вывоз снега с ООО СПб-Контейнер.

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 многоквартирным домом составили: | 1 141 137,63 |

**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: |  772 337,82 |
| Затраты по обслуживанию АППЗ составили: |  59 859,00 |

**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: |  765 054,07 |

 **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 необходимости 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 на санитарное содержанию территории составили: |  458 398,52 |

 **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

ГУП ТЭК.

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: |  238 650,03 |
| Затраты по обслуживанию ПЗУ составили: |   85 812,00  |
| Затраты по организации контрольно-пропускной службы (КПС) составили: |  1 368 661,16 |
| Затраты на общедомовое электроснабжение |  623 214,13 |
| Эксплуатация коллективных приборов учета (ЭКПУ) |  336 140,00 |
| Затраты на вывоз мусора |  319 522,60 |
| Затраты на уборку лестниц |  448 489,65  |
| Радио |  117 397,87 |
| ТВ кабельное |  808 921,00 |
| Затраты на водоотведение |  736 821,93 |
| Затраты на ХВС |  422 655,36 |
| Затраты на ГВС |  998 724,47 |
| Затраты на отопление | 2 145 284,22 |
| **Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2018г. –** | 5 605 587,65 |

**Доходы, полученные за оказание услуг по**

 **Управлению многоквартирным домом**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Петергофское ш. 72, корпус 4** |  |  |
| Лифт |  188 451,22 |
| Обслуживание АППЗ |  50 857,47 |
| ПЗУ |  128 135,11 |
| Содержание общего имущества |    76 335,00 |
| Санитарное содержание территории |  559 660,96 |
| Текущий ремонт общего имущества |  598 932,96 |
| Управление многоквартирным домом |  831 476,68 |
|  Эксплуатация коллективных приборов учета |  94 829,60 |
|  Организации контрольно-пропускной службы |  1 135 307,92 |
|  Радио |  80 439,83  |
|  ТВ кабельное |  140 026,48 |
|  Вывоз мусора |  373 518,40 |
|  Уборка лестниц |  465 081,80 |