ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости»
по управлению и техническому обслуживанию жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой
по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дибуновская, д. 50 за 2017 год.


Фасад со стороны ул Савушкина

Содержание:

	стр.
О работе Управляющей компании за 2017 год	3
Содержание и ремонт общедомового имущества	3
Содержание придомовой территории	6
Уборка и вывоз снега	6
Вывоз и утилизация твёрдых бытовых отходов	6
Услуги по управлению многоквартирным домом	6
Диспетчеризация	7
Электроснабжение общедомового имущества	8
Обслуживание мусоросборных камер	8
Уборка лестничных клеток	8
Содержание лифтов	9
Услуги консьержа	10
Паспортный стол	10
Расчетно-кассовое обслуживание	10
Реестр договоров	11
Финансово-хозяйственная деятельность	15
Мероприятия по энергосбережению в 2017 году	16
Выполненные работы в 2017 году	16
Выполненные работы по фасаду	53
Планируемые работы на 2018 год	63

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» - устойчивая, постоянно развивающаяся компания.

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» осуществляет управление жилым домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Дибуновская, д.50 с 03.07.2006г. Компания имеет лицензию № 78-000134 на право управления многоквартирными домами, выданную 20.04.2015г. Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, является членом СРО НП "Объединение управляющих компаний", свидетельство № 39 от 25.02.2011 года.

С каждым годом мы совершенствуем наши услуги и профессионализм. Накопленный опыт позволяет нам эффективно решать самые актуальные задачи, связанные с управлением и эксплуатацией нашего дома по поручению и в интересах собственников. Мы стремимся к повышению качества и объема предоставляемых услуг, обеспечиваем комплексную безопасность проживания и сохранность общедомового имущества, делаем все возможное для того, чтобы жить в доме было приятно и уютно.

Наши сотрудники имеют большой опыт работы, регулярно проходят обучение по: безопасной эксплуатации лифтов, охране труда, пожарной безопасности, газовому хозяйству, электробезопасности, по эксплуатации тепловых установок. При производстве работ применяются современные технологии и материалы, полностью соблюдается техника безопасности, пожарная безопасность и охрана труда.

Генеральный директор, главный инженер и помощник руководителя имеют квалификационные аттестаты, выданные Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, подтверждающие проверку знаний требований законодательства Российской Федерации к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами.

В настоящем отчете предоставляется информация о деятельности ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости», связанная с управлением и эксплуатацией жилого дома, в том числе раскрывается информация о содержании работ и услуг, выполнявшихся в 2017 году, доходах и расходах, состоянии расчетов, результат финансово-хозяйственной деятельности компании, план работ на 2018 год.

В жилом доме имеются помещения трех основных видов (по объему и специфике обслуживания):
- жилые помещения (квартиры);
- нежилые помещения (офисные и коммерческие, не включая паркинги);
- нежилые помещения паркингов.

Объем предоставляемых услуг делится на два основных вида:

1. Общедомовые услуги, к ним относятся:
- содержание общего имущества;
- текущий ремонт общего имущества;
- содержание придомовой территории;
- вывоз твердых бытовых отходов;
- управление многоквартирным домом;
- диспетчеризация;
- коммунальная услуга холодное водоснабжение;
- коммунальная услуга горячее водоснабжение;
- коммунальная услуга водоотведение;
- коммунальная услуга отопление;
- коммунальная услуга электроснабжение общедомового имущества;
- обслуживание приборов учета: ЦО, ХВС и электрической энергии.

2. Услуги для отдельных видов помещений:
2.1. Услуги для жилых помещений;
- содержание лифтов;

- уборка лестничных клеток, лестнично-лифтовых холлов, переходных балконов, технических этажей;
- содержание ПЗУ;
- содержание АППЗ;
- услуги консьержа;
- паспортное обслуживание;
- обслуживание мусоросборных камер;
- кабельное ТВ;
- радио;
- расчетно-кассовое обслуживание.

2.2. Услуги для нежилых помещений (офисные и коммерческие, не включая паркинги). Данные услуги оказываются в соответствии с заключенными договорами, соглашениями с собственниками или пользователями нежилых помещений на условиях, определенных этими договорами.
- обслуживание систем видеонаблюдения, СКУД, ОПС, вентиляции, электроустановок;
- услуги постов контроля;
- уборка помещений;
- контроль над общим имуществом и придомовой территорией;
- прочие услуги.

2.3. Услуги для нежилых помещений паркингов:
- электроснабжение помещений;
- обслуживание систем видеонаблюдения, АППЗ, СКУД, ворот;
- услуги поста контроля;
- уборка помещения;
- управление помещением;
- ремонт инженерных систем и помещений паркинга;
- расчетно-кассовое обслуживание.

О работе Управляющей компании за 2017 год.

За отчетный период Управляющей компанией «Развитие недвижимости» качественно и в полном объеме был выполнен весь комплекс работ по управлению и эксплуатации жилого дома.

Проведены мероприятия по обследованию и ремонту фасада, кровли и галереи.

На официальном сайте ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» www.ukrn.ru, сайте Реформа ЖКХ в сети Интернет для жителей дома размещалась информация о деятельности компании, новости и другая актуальная информация.

Были проведены все необходимые профилактические мероприятия по обеспечению снабжения дома коммунальными ресурсами, в результате чего все инженерные системы и коммуникации находятся в эксплуатационном состоянии.

Дом был подготовлен к отопительному сезону 2017/2018г.г. в нормативные сроки. Получен акт готовности ГУП «ТЭК СПб» и паспорт готовности здания к отопительному сезону в Администрации Приморского района.

Основной перечень выполняемых Управляющей компанией работ и услуг:

Содержание и ремонт общедомового имущества.

1. Ежедневный плановый обход всех ИТП с корректировкой параметров теплоносителя.

2. Ежедневный (по рабочим дням) плановый обход технических этажей, выпуск воздуха из системы отопления жилой части в отопительный период.
3. Ежемесячное снятие показаний ХВС в водомерных узлах и нежилых помещениях, оформление показаний на бланке показаний, проверка расходов по потребителям, и передача показаний в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».
4. Ежемесячное снятие показаний расхода теплоносителя в ИТП, контроль нормативного расхода теплоносителя, передача показаний в ГУП «ТЭК СПб» силами специализированной организации.
5. Проверка работоспособности отсечных кранов системы ГВС, ХВС и отопления жилых и встроенных помещений на технических этажах и в паркинге.
6. Ежедневный (по рабочим дням) обход и осмотр силового электрооборудования всех ГРЩ.
7. Еженедельный (по рабочим дням) обход и осмотр силового электрооборудования МОП дома, этажных щитов, светильников на незадымляемых лестницах.
8. Ежемесячное снятие показаний расхода электроэнергии на электроснабжение общедомового имущества, оформление показаний на бланке показаний, передача показаний в АО «Петербургская Сбытовая Компания».
9. Еженедельный обход, осмотр и «протягивание» крепежных элементов доводчиков и всех электромагнитных замков и дверей, установленных в МОП и паркингах.
10. Обход квартир для снятия контрольных показаний счетчиков ХВС, ГВС и ЦО. Обследование квартирных счетчиков ХВС и ГВС на предмет пригодности к дальнейшей эксплуатации
11. Прочистка в осенне-зимний и весенний периоды ливневых водостоков пандуса от снега и льда, промывка лежаков ливнестоков, ливневых колодцев.
12. Прочистка канализации при засорении и в планово-предупредительном режиме.
13. Откачка воды из паркингов дренажным насосом (после сильных ливневых дождей, при необходимости).
14. Прочистка фильтров грубой очистки отопления в квартирах по заявкам жильцов.
15. Ремонт стыков на системе канализации в МОП.
16. Ремонт резьбовых соединений на системе отопления в МОП.
17. Устранение аварий на системах водоснабжения и отопления квартир по заявкам жильцов.
18. Промывка систем отопления жилых и встроенных помещений.
19. Механическая очистка и промывка пластин теплообменников химическим раствором в ИТП жилой части.
20. Выпуск воздуха из системы отопления общедомовой и в отдельных квартирах (в отопительный период).
21. Разборка, чистка и сборка лежаков ливневой канализации на технических этажах в парадных № 1-6.
22. Ремонтные - профилактические работы в ИТП жилой и встроенной части для подготовки к отопительному сезону 2017/2018г.г.
23. Демонтаж, сдача в поверку, монтаж манометров в ИТП.
24. Запуск систем ЦО и ГВС после аварий на тепловых сетях ГУП «ТЭК СПб».
25. Регулировка параметров системы отопления в МОП, на незадымляемых лестницах и лифтовых холлах при установлении положительных температур наружного воздуха до завершения отопительного сезона.
26. Отключение/включение отопления жилых и встроенных помещений при окончании и начале отопительного сезона.
27. Включение/отключение бойлеров в квартирах по заявкам жильцов.
28. Прочистка ливнестоков с пандуса и на кровле – по мере необходимости.
29. Ремонт сантехнического оборудования в консьержных.
30. Иные сантехнические работы по заявкам домовладельцев, а также плановые и аварийно-восстановительные работы.
31. Замена ламп и светильников в МОП – плановая и по мере необходимости.
32. Проверка и замена автоматических выключателей в питающих панелях рабочего освещения.

33. Регулировка и ремонт светильников уличного освещения, замена ламп в уличных светильниках - по мере необходимости.
34. Хранение и сдача использованных люминесцентных ламп дневного света на утилизацию в специализированную организацию;
35. Тестирование аварийных светильников на незадымляемых лестницах, замена дефектных светильников по плану ППР.
36. Периодическая проверка на незаконное подключение TV антенны отключенных за неуплату коммунальных услуг.
37. Восстановление самовольно вскрытых этажных щитов, актирование вскрытия, установка замков, проведение разъяснительных работ с нарушителями;
38. Замена контрольных ламп с арматурой на щитах управления насосов ХВС и в ГРЩ.
39. Ревизия и ремонт системы дымоудаления жилой части и паркинга.
40. Освидетельствование системы порошкового пожаротушения «Буран», установленной в паркинге.
41. Сборка теннисного стола на летний период, уборка на хранение в зимний период.
42. Осмотр целостности парапетов на кровле после ураганных ветров.
43. Поездки по мере необходимости (1-2 раза в неделю) с целью закупок строительных, электротехнических и сантехнических материалов, запасных частей для поломоечной машины, дизельного топлива для трактора и бензина для гидропромывочной машины и газонокосилки.
44. Ремонтные работы по восстановлению кафельной плитки на жилых этажах в МОП.
45. Ремонт оконных конструкций в МОП жилых помещений (по результатам обследования).
46. Покраска конструкций на детской и спортивной площадках.
47. Замена плафонов светильников в МОП – по мере необходимости.
48. Ремонт парапетов у въезда в паркинги (после наезда автомобилями).
49. Демонтаж/монтаж лежачих полицейских на придомовой территории.
50. Работа по мытью фасада аппаратом высокого давления «Керхер», в том числе с применением пескоструйной насадки.
51. Ремонт мусорных бачков (восстановление крышек и колес).
52. Ревизия огнетушителей, покупка новых огнетушителей по результатам ревизии;
53. Ремонт крепежных планок эл. магнитных замков входных дверей парадных.
54. Периодический ремонт шлагбаумов.
55. Техническое обслуживание шлагбаумов со стороны ул. Савушкина и ул. Дибуновской.
56. Организация технического обслуживания и периодических ремонтов техники: автономной поломоечной машины, трактора, газонокосилки.
57. Сбивка сосулек в зимний и весенний период.
58. Восстановление резиновых вставок на ступенях крылец.
59. Установка недостающих ручек на пожарных щитах в МОП жилых помещений.
60. Установка/замена сломанных кармашков под объявления в парадных.
61. Покраска арматуры и оборудования в ИТП 1 и 2 очереди.
62. Зачистка и покраска мусорных урн.
63. Ремонт покрытия полусфер, антипарковочных столбиков на придомовой территории.
64. Ремонт решеток на въездах в паркинги.
65. Ремонт дверей в МОП на цокольном и жилых этажах.
66. Предъявление подготовленных теплоцентров представителю ГУП «ТЭК СПб», опрессовка систем теплоцентров, получение акта готовности к отопительному сезону 2017/2018г.г.
67. Подготовка двух водомерных узлов к эксплуатации в зимний период.
68. Ограждение территории для обеспечения безопасности в период проведения работ по очистке от снега и льда кровли, террас, парапетов, а также в период оттепели и таяния и при проведении ремонтных работ фасада.
69. Плановые и периодические неотложные ремонты инженерных систем и коммуникаций, наружных элементов конструкций здания, малярные работы.

Содержание придомовой территории.

1. Ежедневная, включая выходные и праздничные дни, механизированная и ручная уборка придомовой территории.
2. В зимний период дополнительно производится: механизированная и ручная уборка снега, его вывоз, при необходимости с привлечением дополнительного рабочего и технического персонала. Посыпка территории гранитной крошкой и противогололедными реагентами высокого качества.
3. Уборка снега с переходных балконов и парапетов в зимний период.
4. Ежедневная очистка мусорных урн. Мытье мусорных урн по мере загрязнения.
5. Восстановление газона, высадка цветов в клумбы и цветочницы весной, полив зеленых насаждений в летний период.
6. Спил сгнивших и сухих веток, аварийных деревьев на придомовой территории.
7. Благоустройство придомовой территории: закупка цветочниц, полусфер и антипарковочных столбиков, ремонт и покраска скамеек, ИДН (лежачих полицейских), покраска малых архитектурных форм и ограждений.

Уборка и вывоз снега.

В феврале и декабре 2017г. специализированной организацией были оказаны услуги по вывозу снега в объеме 815,0 куб.м. на общую сумму 177 825,00 руб.



Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов.

В мусоросборных камерах МКД установлено 15 мусорных баков объемом по 0,37 куб.м., на контейнерной площадке - 2 пухто объемом по 6 куб.м., и 4 мусорных бака объемом по 0,37 куб.м. Вывоз бытовых отходов ежедневно осуществляется специализированной организацией под постоянным контролем сотрудников ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости». Ведется журнал учета объемов вывезенных бытовых отходов для контроля расчетов за оказанные специализированной организацией услуги.

В 2017 году вывезено бытовых отходов в общем объеме – 2890,51 куб.м.

Услуги по управлению многоквартирным домом.

1. Постоянная работа с должниками (систематическое общение по телефону, личное общение, составление и вывешивание списков должников в парадных). В 2017 году было подано 1 исковое заявление по взысканию задолженности по оплате за текущее обслуживание и коммунальные услуги в размере 630 473,11 руб.
2. Закупка материалов, инструментов, инвентаря и оборудования для обеспечения эксплуатации (поиск, заказ, приобретение, доставка, разгрузка и контроль за использованием).
3. Заказ и установка перекидных стендов для размещения информации о коммунальных услугах в парадных №1-6 – 7 шт.;
4. Работа с собственниками по уборке с МОП (лестничных площадок, лифтовых холлов, переходных балконов) строительного мусора, велосипедов, колясок и проч.

5. Работа с заявлениями собственников (перерасчеты, смена собственника, ремонт квартир, замена счетчиков ХВС, ГВС и ЦО).
6. Ведение приема собственников (в установленное время и дни): генеральным директором, главным бухгалтером, паспортистом и другими сотрудниками по согласованию.
7. Регулярное размещение новой информации, отчетов о деятельности управляющей компании на сайтах: www.ukrn.ru, Реформа ЖКХ, на информационных стендах в офисе УК и в лифтовых холлах парадных №1-6.
8. Ведется реестр входящей/исходящей корреспонденции, контроль соблюдения срока ответов на входящие письма в соответствии с законодательством.

Отчет о входящей/исходящей корреспонденции в 2017 году:

Входящие письма		***Исходящие письма***	
Всего:	***475***	***Всего:***	***398***
От собственников:	***73***	***Собственникам:***	***106***
От организаций:	***402***	***Организациям:***	***292***

9. Постоянный контроль содержания придомовой территории и мест общего пользования.
10. Контроль выполнения договорных обязательств по техническому обслуживанию шлагбаума, КТС (кнопки тревожной сигнализации), ПЗУ (переговорно-замочного устройства) и иных систем, связанных с обеспечением контроля.
11. Контроль соблюдения работниками правил внутреннего трудового распорядка, трудовой дисциплины, пожарной безопасности и техники безопасности.
12. Постоянная работа с собственниками квартир и арендаторами (согласование по заявкам на допуск рабочих во время ремонта в квартирах, заказ и выдача брелоков от шлагбаума для въезда и выезда, программирование электронных пропусков в паркинг и выдача собственникам, ведение журнала выдачи пропусков, составление и выдача актов о начале и об окончании производства ремонтно – отделочных работ).
13. Были выполнены работы по изменению схемы въезда и выезда с придомовой территории, было перепрограммировано брелоков от шлагбаума - 499 шт.
14. Постоянная работа с кадрами: прием, увольнение, мотивация сотрудников. Формирование и подача объявлений о вакансиях в СМИ (печатные издания и интернет-сервисы), собеседования и отбор кандидатов, вводный и плановый инструктаж.
15. Проведение совещаний для решения оперативных и плановых задач.
16. Проведение ежедневных совещаний руководства компании для определения задач, сроков их выполнения и решения необходимых вопросов, связанных с эксплуатацией объекта.
17. Установка новогодней ёлки на придомовой территории и в парадных №1-6, подключение новогоднего освещения, закупка новогодних украшений и подарков для детей жильцов дома, изготовление, монтаж и подключение светодиодной надписи «С Новым годом!» над входом в парадную №1 со стороны ул. Савушкина.

Диспетчеризация.

За 2017 год диспетчерской службой принято 1774 заявки, из них: сантехнические заявки - 613 шт., электротехнические заявки - 287 шт., общестроительные и прочие – 874 шт.

Все принятые заявки были переданы в соответствующие службы, отвечающие за их выполнение, и выполнены в полном объеме, качественно и в срок.

✓ Диспетчеры работают и принимают заявки в круглосуточном режиме.
✓ При возникновении аварийных ситуаций на инженерных сетях производят срочные восстановительные работы, решают организационные вопросы, производят вызов ответственных лиц, при необходимости осуществляют актирование и фотофиксацию.

✓ Контролируют работу систем:
- лифтового оборудования (принимают сигналы из лифтов, машинных отделений, при неисправностях в работе лифтов вызывают механиков обслуживающей организации, следят за своевременностью отработки заявки);
- тепловых пунктов 1 и 2 очереди;
- водомерных узлов 1 и 2 очереди;
- ГРЩ 1 и 2 очереди;
- системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты);
- шлагбаума (въезд/выезд со стороны ул. Дибуновская собственникам, аварийным службам, и пр.) в период с 20.00 до 8.00;
- насосных станций, обеспечивающих горячее и холодное водоснабжение, отопление (в вечернее и ночное время, по выходным и праздничным нерабочим дням);
- наружного уличного освещения и внутреннего освещения МОП (включение/выключение).

✓ В вечернее и ночное время, по выходным и праздничным нерабочим дням осуществляют контроль за работой консьержей, администраторов паркинга, дворников.

✓ Делают заявки на вывоз мусора, контролируют их исполнение и ведут журнал учета вывоза мусора.

✓ Производят выдачу ключей и открытие вспомогательных помещений, технических этажей, этажных щитов и др. помещений с ведением соответствующего журнала.

✓ Проводят работу с собственниками по телефону (аварийные ситуации, долги, доводят необходимую информация, и др.)

Электроснабжение общедомового имущества.

1. Обеспечение работы системы энергоснабжения МОП, уличного освещения, электроприёмников, устройств пожарной и охранной сигнализации, аварийного освещения, насосных станций ХВС и ГВС, центрального отопления. Оперативное устранение неисправностей.
2. Контроль за правильностью выставления счетов энергоснабжающей организацией и достоверностью указанных показаний.
3. Распределение расходов на электроснабжение ОДН для расчета тарифа за месяц.

Обслуживание мусоросборных камер.

1. Ежедневная замена заполненных мусорных бачков на пустые, подготовка мусора (уплотнение и перемещение заполненных мусорных бачков на контейнерную площадку), при необходимости дозаполнение пухто-контейнеров из мусорных бачков для оптимизации расходов по вывозу мусора.
2. Мытье мусорных бачков, и их дезинфекционная обработка (по мере загрязнения), не реже 1 раза в месяц.
3. Генеральная уборка мусоросборных камер один раз в месяц. Еженедельная влажная уборка мусоросборных камер.
4. Поэтажный осмотр мусоропровода всех парадных – с целью выявления несанкционированного вскрытия мусорных люков – выполнялся по мере необходимости.

Уборка лестничных клеток.

1. Влажная уборка лестничных клеток и незадымляемых лестниц:

№ п/п	Виды работ	Периодичность
1.	Влажное подметание и мытье лестничных площадок, маршей и лифтовых холлов первого этажа	Ежедневно

2.	Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	по графику*
3.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
4.	Влажная протирка стен, дверей лифта	Ежедневно
5.	Влажная протирка потолков, плафонов лифта	2 раза в месяц
6.	Мытье окон	2 раза в год (весной и осенью) и в местах проведения внутриквартирных ремонтов по мере их окончания (при сезонной возможности)
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
8.	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, эл/шкафов и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в неделю
9.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю
10.	Мытье плафонов на лестничных клетках и незадымляемой лестнице	2 раза в год
11.	Влажная уборка незадымляемых лестниц	1 раз в неделю
12.	Мытье и уборка пола в мусоросборных камерах	1 раз в неделю
13.	Генеральная уборка мусоросборных камер	1 раз в месяц
14.	Подметание, сбор мусора на козырьках	2 раза в месяц (с мая по октябрь)

*Количество уборки лестничных площадок и маршей осуществляется в соответствии с нижеприведенным графиком:

№ парадной	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Понедельник	3-12 этаж	3-9 этаж	3-9 этаж	3-8 этаж	3-6 этаж	6-7 этаж
Вторник	13-23 этаж	10-16 этаж	10-16 этаж	9 - 13 этаж	7-10 этаж	3-5 этаж
Среда	Незадымляемая лестница, мусоросборная камера					
Четверг	3-12 этаж	3 -9 этаж	3 -9 этаж	3-8 этаж	3-6 этаж	6-7 этаж
Пятница	13-23 этаж	10-16 этаж	10-16 этаж	9 - 13 этаж	7-10 этаж	3-5 этаж
Ежедневно	Уборка лифтовых холлов 1 этажа и кабин лифтов					

Еженедельная замена ковровых покрытий в парадных в период с января по май и с ноября по декабрь на общую сумму 23 868,00 руб. за год.

Содержание лифтов.

1. Осуществляется постоянный контроль за исправностью лифтового оборудования.
2. Регулировка, обслуживание (плановое), профилактические работы производятся специализированной организацией ООО «Отис-лифт» на основании договора с ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости». За 2017 год была выполнена регулировка оборудования лифтов специализированной организацией в объеме 100 заявок.
3. Обязательное освидетельствование лифтов: 7 шт. в апреле 2017 г. (1 очередь), 8 шт. в августе 2017 г. (2 очередь).
4. Обязательное страхование лифтов, страховая компания «ВСК».

Услуги консьержа.

1. Обеспечение соблюдения контрольно-пропускного режима, на основании надлежаще оформленных заявок на допуск рабочих при осуществлении профилактических и ремонтных работ.
2. Осуществление постоянного контроля за входом и выходом из парадных.
3. Прием почты и её передача (по личному заявлению собственника) адресату.
4. Своевременное доведение информации до жильцов дома.
5. Ежемесячный сбор показаний ГВС, ХВС и ЦО у жильцов и передача их в бухгалтерию Управляющей компании для начислений коммунальных услуг.
6. Ведение журнала контроля работ уборщиц МОП жилых помещений, передача информации о выявленных нарушениях диспетчеру.
7. Контроль за: перемещением грузов в грузовом лифте, выполнения установленных правил пользования лифтовым оборудованием. Немедленное информирование диспетчера обо всех выявленных нарушениях.
8. Контроль работы освещения и иных систем на 1-х этажах в парадных №1-6.
9. Информирование диспетчера или главного инженера, с регистрацией обращения в журнале передачи смен, в случае поломки лифтов и любых других аварийных ситуациях в парадных.
10. Ежедневная проверка на предмет открытия дверей с незадымляемых лестниц.
11. Контроль за работой системы пожаротушения в парадных.

Паспортный стол.

1. Прием собственников и жителей жилого дома осуществляется паспортистом по графику – 2 раза в неделю:
среда с 18.00 до 20.00.
пятница с 17.00 до 19.00.

Сотрудником паспортного стола в 2017 году зарегистрировано: – 29 человек (постоянная регистрация), 17 человек (по месту пребывания); снято с регистрационного учета - 10 человек; прекращена регистрация по месту пребывания – 7 человек, произведен обмен 19 паспортов; выдано справок (Ф-9) – 88 шт., (Ф-7) – 28 шт.

2. Сотрудник паспортного стола ведет учет жителей дома, а также выполняет работу по взаимодействию с правоохранительными, административными и другими органами по вопросам регистрационного учета граждан жилого дома и воинского учета граждан по запросам Военкомата.

Расчетно-кассовое обслуживание.

Прием платежей осуществляется безналичным путем на р/счет в Филиал АО "ЮниКредит Банк" г. Санкт-Петербург, наличным путем в АО «Петроэлектросбыт», ПАО «Сбербанк» и в кассу ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости».

Режим работы кассы ООО «УК «РН»:

день недели	**часы работы**	**обед**
Понедельник	9.15-18.00	13.00-14.00
Вторник	9.15-18.00	13.00-14.00
Среда	12.00-20.00	15.00-16.00
Четверг	9.15-18.00	13.00-14.00
Пятница	9.15-17.00	13.00-14.00

Собственники имеют возможность производить оплату без очередей, не выходя за пределы территории дома. Данная услуга предоставляется нашей организацией для удобства

собственников. Целесообразность её введения подтверждается объемом платежей, производимых через кассу ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости».

По итогам 2017 года 53,57 % платежей от жителей нашего дома произведено через кассу ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости».

Для обеспечения нормальной эксплуатации многоквартирного жилого дома ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» в 2017 г. были заключены договоры со следующими организациями:

№ п/п	Договор		Форма организации	Контрагенты	Предмет договора	Сумма, руб.	
	№	дата подписания					
1	02/10-2017-ДИБ-50-СКД	17.10.17	ООО	АВЕНТИН СЕРВИС	модернизация системы управления шлагбаумом	34 380,00	работа
	51/СО-2017	01.10.17			работы по сервисному обслуживанию слаботочных систем жилой части: видеонаблюдения, СКУД, ПЗУ	35 000,00	МЕСЯЦ
	52/СО-2017	01.10.17			работы по сервисному обслуживанию слаботочных систем нежилых помещений: видеонаблюдения, СКУД, охранно-пожарной сигнализации	48 500,00	МЕСЯЦ
	53/СО-2017	01.10.17			работы по сервисному обслуживанию слаботочных систем паркинга: видеонаблюдения, СКУД, ПЗУ, информационной системы	14 000,00	МЕСЯЦ
	03/10-2017-ДИБ-50-СКД	17.10.17			оборудование шлагбаума переговорным устройством	14 210,00	работа
	01/09-2017-ДИБ-50-СКД	08.09.17			поставка, монтаж гарантийное обслуживание системы контроля доступа (для обеспечения работы шлагбаума)	42 730,00	работа
2	01-01-17	01.01.17	ООО	Вент Строй	обслуживание ТО систем вентиляции и кондиционирования	161 900,00	год
3	2-к/031/05-17	12.05.17	ГУП	Водоканал	ремонт канализационного колодца	21 467,67	работа
4	9942	08.09.17	ООО	Городская Станция Дератизации	оказание услуг по профилактической дезинфекции (дезинсекции)	9 800,00	год

	9657	01.07.17			работы по профилактической дезинфекции (дератизации) (помещения паркинга 60Н,98Н,1Н+Мусорные камеры в парадных1-6)	14 000,00	работа
5	78-1704-99528	30.04.17	ООО	Дельта -СПб	автоматический контроль доступа, охрана-трев.сигнал на посту диспетчера	2 500,00	МЕСЯЦ
	78-1704-99537	30.04.17			автоматический контроль доступа, охрана-трев.сигнал в УК	2 500,00	МЕСЯЦ
	78-1704-99555	30.04.17			автоматический контроль доступа, охрана-трев.сигнал, паркинг пост администратора	2 500,00	МЕСЯЦ
	78-1704-99564	30.04.17			автоматический контроль доступа, охрана-трев.сигнал,паркинг пост администратора	2 500,00	МЕСЯЦ
6	Ф-УК-РН-П-01/04/17	13.06.17	ООО	Инвест Сервис	ежегодная оценка соответствия лифтов	66 345,13	работа
7	118-ДА/17	01.09.17	ООО	ИнжСтройКапитал	работы по определению класса энергетической эффективности здания	25 016,00	работа
8	б/н	18.01.17	ИП	Воронова Каролина Викторовна.	вывоз снега	106 275,00	работа
	15-05	15.05.17			работы по замене труб ХВС в водомерном узле 2-й очереди и паркинг место №88-95,№106,16 (для 2 и 3 парадных)	100 900,00	работы
	17-07	17.07.17			работы по замене труб ХВС паркинг, место №15,№83 (для 2 парадной)	36 600,00	работы
	01-11	01.11.17			вывоз снега	71 550,00	работы
9	08	12.04.17	ИП	Ковалышкин Виктор Юрьевич	работы по санитарной обрезке сухих веток (13 деревьев) с вывозом порубочных остатков и заделке дупла 1-го дерева	37 250,00	работы
	29	15.09.17			работы по санитарной рубке зеленых насаждений	78 200,00	работы
	34	22.10.17			работы по поднятию кроны липы и вывоз порубочных остатков	8 000,00	работы

10	б/н	01.08.17	ИП	Майоров А.С.	работы по оштукатуриванию и покраске стен на кровле 1 парадной в объеме 80 м2	56 897,00	работы
	б/н	01.09.17			работы по оштукатуриванию и покраске стен на кровле 1 парадной в объеме 27 м2	17 850,00	работы
	б/н	01.10.17			работы по обмазке мастикой дефектных мест кирпича для защиты от проникновения влаги на кровле парадной №1 «Башня - наружные работы»	17 515,00	работы
	б/н	10.10.17			работы по креплению сетки на кровле парадной №1 «Башня - внутренние работы» в объеме 168 кв.м.	25 500,00	работы
11	5	01.02.17	ИП	Симурзин Анатолий Васильевич	проведение ремонта в общедомовых помещениях МКД	666 019,00	работы
12	12/17	04.12.17			замена подающего трубопровода помещения	321 513,00	работа
13	9-05/17	26.05.17	ООО	ЛЭД СТРИМ	поставка электроосветительного оборудования для МОП	64 671,08	работа
14	62.17	23.11.17	ООО	Мейнстрим-Логистик	услуги по приобретению, монтажу и программированию системы контроля доступа	22 500,00	работы
15	64	03.11.17	ООО	Мегаполис	(проектирование, поставка, установка дорожных знаков	16 650,00	работы
16	В7ТЕ-0942/0942	24.04.17	ООО	ОТИС Лифт	работы по замене КВШ 575х4х10 на лифте рег.№040219	60 451,40	работа
	В7ТЕ-0883/0883	28.03.17			работы на лифте рег.№040220 по замене ключа перевозки пожарных подразделений; замена ключа приоритета	17 334,20	работа
17	01/08-17	31.08.17	ООО	РИОПРОМ СПБ	работы по ремонту и устройству комплексной гидроизоляции галереи (террасы)	6 325 026,50	работа
18	1 005 230/17	01.06.17	ООО	РУСТЕХПРОМ	техподдержка ККТ	33 463,00	год
19	02/17 ОБ	22.03.17		Приморское отделение СПб ГО ВДПО	услуги по обучению сотрудников мерам пожарной безопасности (8 человек)	12 000,00	работа
20	142	02.10.17	ООО	Синтез-СБ	услуга контролера 1 пост (въезд на территорию с ул.Дибуновской)	50 000,00	месяц
	144	06.10.17			круглосуточная служба консьержей в каждой парадной	346 000,00	месяц
21	16180270W0209	03.02.17	САО	ВСК	страхование лифтов	40 100,00	год
	17180270W9722	14.08.17			страхование паркинга	36 630,00	год

22	05/04	07.04.17	ООО	Строительная Политехническая Компания	работы по обследованию состояния кирпичной кладки фасада здания и вентилируемого фасада здания	247 946,00	работы
	06/04	07.04.17			ремонт кирпичной кладки фасада здания 1-ой очереди с 2-го по 5-ый этажи (дворовый фасад)	133 558,88	работы
	17/05	17.05.17			работы по оштукатуриванию участков стен здания	137 779,62	работы
	17/07	17.07.17			работы по ремонту кирпичной кладки фасадов по результатам обследования	331 530,49	работа
	27/03	05.04.17			СМР по ремонту кровли на секции "Башня"	286 733,70	работы
	доп. согл №1 к договору подряда № 27/03 от 05.04.17	26.06.17			выполнение строительно-монтажных работ по ремонту кровли на секции "Башня"	136 799,50	работы
	25/08	25.08.17			работы по ремонту ограждений кровли здания	81 051,60	работа
23	1.5.09.17	19.06.17	ФГБОУ ВО	СПбЛТУ им. Кирова	обследование состояния 16-ти деревьев на придомовой территории	32 000,00	работа
24	2174021	17.02.17	ООО	Компания "Тензор"	права использования "СБиС"	7 300,00	год
25	42-17	20.04.17	ООО	ПКТИ Фундамент-тест	организация и проведение геодезического мониторинга существующего здания для уточнения достижения скорости осадки фундаментов величины условной стабилизации	97 750,00	работа
26	30 ТО В/17 РТС	01.10.17	УК	РусТех Сервис	сервисное обслуживание ворот	22 500,00	в квартал
	21М В /17РТС	07.08.17			работы по модернизации въезда/выезда на территорию ж/д	373 980,00	работа
	29 М Р/17 РТС	01.09.17			поставка, монтаж радиоуправления д/шлагбаумов въезда/выезда	286 050,00	работа
27	98	26.05.17	ООО	Техно-ВиД	работы по проверке качества состояния огнезащитной обработки металлических конструкций	10 000,00	работа
28	5584	13.07.17	ФБУЗ	Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург	лабораторные исследования воды	23 656,57	год
29	11824	01.06.17	ООО	Энергомонтаж	аварийное обслуживание индивидуального теплового пункта и насосных станций	5 310,00	за 1 выезд

Финансово-хозяйственная деятельность.

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» по результатам своей деятельности в 2017 году **не имеет просроченной задолженности** за поставленные коммунальные ресурсы, а также задолженностей по оплате услуг и работ привлеченных организаций. В компании своевременно и в полном объеме выплачивается заработная плата работникам, налоги и социальные взносы своевременно перечисляются в бюджет.

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности компании в 2017 году.

Финансовый результат по данным бухгалтерского учета за 2017 год: тыс. руб.

- Выручка предприятия в тыс. рублей **54 388,0**
- Расходы **52 140,0**
- Финансовый результат от текущей деятельности **2 248,0**
- Прочие доходы **174,0**
- Прочие расходы **131,0**
- Налог по УСНО **537,0**
- Финансовый результат за 2017 год **1 754,0**

Долг собственников по оплате коммунальных и прочих услуг составил:
- на 01.01.2017: 5 045,09 тыс.руб.
- на 31.12.2017: 5 797,60 тыс.руб.

Соотношение прямых расходов и начисленных доходов по отдельным статьям (**по жилым помещениям):**

Статья	Доходы	Расходы
Содержание общедомового имущества	4 190 329	4 044 437
Текущий ремонт общедомового имущества	2 551 774	9 532 983
Содержание придомовой территории	1 411 344	1 383 561
Вывоз мусора	1 267 148	982 334
Диспетчеризация	1 450 665	2 114 894
Управление многоквартирным домом	3 058 633	5 106 102
ХВС и водоотведение	2 250 779	2 226 606
Отопление и ГВС	7 892 833	7 881 833
Электроснабжение МОП	877 905	877 905
РКО	1 031 782	1 147 497
Содержание лифтов	764 027	1 092 453
Уборка лестничных клеток	1 149 175	1 235 114
Услуги консьержей	4 867 969	5 023 380
Обслуживание мусоросборных камер	388 885	524 377

По итогам 2017 года по коммунальным услугам ХВС и водоотведение возникла экономия в сумме 24 173,00 (Двадцать четыре тысячи сто семьдесят три рубля, 00 коп.), по коммунальной услуге ГВС 11 000,00 (Одиннадцать тысяч рублей, 00 коп) по причине применения повышающих коэффициентов (при отсутствии приборов учета) к нормативам потребления коммунальных услуг в соответствии с подпунктом «у1» пункта 31 Постановления Правительства РФ от

06.05.2011г. N354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила 354).

Мероприятия по энергосбережению, проведенные в 2017 году:

1. Регулировка линейных балансировочных вентилей и балансировка системы отопления;
2. Промывка теплообменников в ИТП, трубопроводов и стояков системы отопления;
3. Поверка узлов учёта тепла, ХВС, ГВС;
4. Обеспечение рециркуляции воды в системе ГВС;
5. Замена поврежденных участков теплоизоляции трубопроводов ЦО и ГВС ;
6. Гидрофобизация стен фасада здания;
7. Замена доводчиков и пружин на дверях переходных балконов эвакуационных лестничных клеток;
8. Утепление дверных блоков на входе в подъезды и обеспечение автоматического закрывание дверей.
9. Замена ламп накаливания и люминесцентных ламп в МОП на светодиодные.
10. Замена люминесцентных светильников в паркинге на светодиодные.
11. Установка светодиодных светильников с датчиками движения в мусоросборных камерах парадных №1-6.
12. Замена аварийных светильников в парадных на первых этажах на светодиодные светильники.
13. Ремонт аварийного питающего трубопровода ХВС в водомерном узле 1 очереди.
14. Выборочный ремонт аварийного верхнего розлива ХВС, ГВС в парадной №1.
15. Замена участка аварийного трубопровода ХВС в паркинге 60Н у парковочных мест №108/109 для парадной №3.
16. Замена аварийного питающего металлического трубопровода ХВС на полипропилен в водомерном узле 2 очереди.
17. Замена предохранительных клапанов в ИТП 1 и 2 оч.
18. Замена повысительного насоса в водомерном узле №1, ремонт насоса в водомерном узле №2 (замена сальников).

Выполненные работы в 2017 году:

1. Ремонт аварийного питающего трубопровода Д=50 мм ХВС в водомерном узле 1 очереди;





2. Выборочный ремонт аварийного верхнего розлива ХВС, ГВС в парадной №1:






3. Замена участка аварийного трубопровода ХВС в объеме 4 п.м. в паркинге 60Н у парковочных мест №108/109 для парадной №3:





4. Замена аварийного питающего металлического трубопровода Д=50 мм ХВС на полипропилен в водомерном узле 2 очереди:

- замена металлических труб с отсекающим вентилем Ф 89 на полипропилен Ф110 – 14 м.п.:







5. Ремонт ХВС в паркинге 60Н замена четырех запорных узлов на стояках для парадной №3:





6. Замена лежака ХВС в паркинге 98Н над парковочным местом 16, замена оцинкованных труб ХВС ф89 на полипропиленовые ф110 в паркинге 60Н, п/м 106 и 95 на стояке для 2 очереди:






7. Сварочные работы по ремонту стояка ХВС в парадной №1, 17 этаж;
8. Ремонт соло-лифта в помещении консьержа, парадная №3;
9. Осмотр состояния ливневой канализации и труб на тех. этажах дома;
10. Обследование канализационных и ливневых колодцев;
11. Регулярная откачка воды из накопительных колодцев ливневой канализации – 3 колодца;
12. Прочистка лежака ливневой канализации с разборкой и заменой участков трубопровода Д=100мм на техническом этаже 6 парадной, длиной 9 м.п.:




13. Прочистка 2-х засоров ливневой канализации в 4 парадной;
14. Прочистка и ремонт ливневой канализации 5 парадная – в объеме 15 п/м, 6 парадная – в объеме 12 п/м:





15. Ремонт внутренних водостоков в тех. этаже 4 парадной:



16. Организация работ по прочистке колодцев и сетей канализации специалистами ГУП «Водоканал СПб» по заявке ООО «УК «РН»:









17. Организация работ по ремонту канализационных колодцев на придомовой территории специалистами ГУП «Водоканал СПб» по заявке ООО «УК «РН»:









18. Организация работ по ремонту канализационных колодцев в кол-ве 2-х шт. специалистами ГУП «Водоканал СПб» на ул. Савушкина (перед въездом на придомовую территорию МКД) по заявке ООО «УК «РН»:









19. Организация работ по откачке воды из 4-х колодцев ливневой канализации спецтранспортом ГУП «Водоканал СПб» по заявке ООО «УК «РН»:





20. Организация работ по замене и установке дренажного люка на детской площадке специалистами ГУП «Водоканал СПб» по заявке ООО «УК «РН»:





21. Организация работ по видеодиагностике канализационных труб на придомовой территории специалистами ГУП «Водоканал СПб» по заявке ООО «УК «РН»;
22. Осмотр водомерных узлов и ИТП;
23. Монтаж трубопровода длиной 5м.п. Д=20 мм схемы промывки теплообменников в ИТП 1 и 2 очереди;
24. Монтаж КНС в дренажном колодце напротив водомерного узла 2-й очереди;
25. Замена предохранительных клапанов в ИТП 1 и 2 оч. – 2 шт.:








26. Ремонт автоматики шкафа управления насосной станцией подпитки ЦО ИТП 2 очереди:



27. Замена повысительного насоса в водомерном узле №1, ремонт насоса в водомерном узле №2 (замена сальников):





28. Подготовка к новому отопительному сезону, промывка системы отопления МКД;
29. Проведение мероприятий, связанных с гидравлическими испытаниями теплосетей ГУП «ТЭК СПб»;

30. Предъявление ИТП и системы отопления комиссии ГУП «ТЭК СПб», получение акта готовности к отопительному сезону 2017/2018г.г.;
31. Поверка приборов узла учета тепловой энергии;
32. Проведение санитарно-эпидемиологического анализа горячей и холодной воды по договору, заключенному с ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии г. Санкт-Петербурга»;
33. Выполнено заявок по работе сантехнического персонала - 613 шт., из них платных заявок - 157 шт. на общую сумму 175 519 руб.;
34. Замена и опломбирование водо-счетчиков – 85 шт. по заявкам собственников;
35. Отключение/слив воды/включение стояков ХВС, ГВС и ЦО в связи с ремонтными работами по заявкам собственников;
36. Ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учета ЦО, ГВС, ХВС.
37. Перемотка пожарных рукавов в паркингах и в парадных №1-6;
38. Техобслуживание насосных станций противопожарного водопровода 1 и 2 очереди;
39. Ревизия огнетушителей и покупка новых;
40. Ремонт электрооборудования в МОП и паркингах:

    - заменены лампы «ЛБ-20,40» - 248 шт.;
    - заменены светодиодные лампы – 68 шт,
    - заменены стартеры 20, 40 W – 133 шт.;
    - заменены дроссели -30 шт.
    - заменены энергосберегающие лампы – 17 шт.;
    -ремонт светильников ЛББ 1*40 – 11 шт.;
    - замена плафона типа НПО – 4 шт.;
    - электро-пусковое устройство ЭПРА 2х36 – 6 шт.
    -монтаж светодиодных светильников в паркинге 60Н – 2 шт.;
    -монтаж светодиодных светильников с датчиками движения в мусоросборных камерах парадных №1-6 – 10 шт.;
    -замена светильников в парадной №1 на 1 этаже на светильники светодиодные – 3 шт.;
    -замена аварийных светильников в парадных на первых этажах на светодиодные светильники – 9 шт.;
41. Ремонт уличного освещения МКД:
    - замена дросселей уличных светильников 100Вт – 2 шт.;
    - замена лампы натриевой «OSRAM» 100Вт – 1 шт.;
    - замена лампы в светильнике на улице ДНАТ 250 – 1 шт.
42. Ежемесячное снятие показаний общедомовых узлов учета электроэнергии ГРЩ 1 и 2 очереди;
43. Демонтаж стойки воздушной линии электрического кабеля, идущего от ТП на георешетке к скверу Маргелова;
44. Ремонт освещения в помещении консьержа 2 парадной;
45. Мытье плафонов на незадымляемых лестницах в парадных №1-6;
46. Плановая поверка СИЗ и инструмента для техника-электрика;
47. Уборка помещений ГРЩ 1й и 2й очереди;
48. Организация вывоза вредных отходов специализированной организацией, утилизация люминесцентных ламп дневного света;
49. Монтаж электрощита для производства работ по текущему ремонту галереи 2-й очереди;
50. Подключение новогоднего освещения, изготовление, монтаж и подключение светодиодной надписи «С Новым годом!» над входом в парадную №1 со стороны ул. Савушкина:



51. Выполнено заявок по работе электротехнического персонала – 287 шт.; из них платных заявок - 62 шт., на общую сумму 79 310 руб.;
52. Ремонт и регулировка входных дверей и доводчиков:
    – 2 шт. в парадной №4, на 3, 5 этажах;
    – 2 шт. в парадной №5 и №6;
    – 2 шт. в парадной №4 и №6;
    - 4 шт в парадной №1 на эвакуационной л/к, на 3 ,6, 7, 22 этажах;
53. Замена дверных натяжных пружин, утепление дверей в парадной №1– 15 шт.;
54. Ремонт дверных петель водомерного узла 2 очереди – 2 шт.;
55. Ремонт дверных заполнений переходных балконов эвакуационных лестничных клеток в МОП жилых помещений;
56. Ремонт врезных замков в электрощитовой и ИТП 2 очереди;
57. Замена канатоведушего шкифа на лифте рег.№040219 в парадной №1:





58. Ремонт лифтового холла в 6 парадной (снятие плитки, подготовка поверхности стены Ротбандом, облицовка керамической плиткой Эстима 8* 300*600мм.) в объеме 12 кв.м.:





59. Ремонт плитки лифтового холла 8 этаж 4 парадная в объеме 6 кв.м.:




60. Ремонт кафельной плитки в холле 5 парадной:





61. Ремонт кафельной плитки в мусоросборной камере 5 парадной в объеме 8м2:





62. Ремонт керамической плитки в парадной №4 на 12 этаже – 26 кв.м.:
63. Ремонт плитки в туалете паркинга 60-Н;
64. Демонтаж плитки в парадной № 4 (13 этаж);
65. Замена керамической плитки в парадной №6 на 5 этаже:




66. Профилактическая ежемесячная дератизация и дезинсекция нежилых помещений;
67. Установка маяков на дефектные участки стен 6 шт.- 3 парадная – с 3 эт. по 16 эт.;
68. Установка маяков на кирпичной кладке в 5 парадной на 3 и 11 этажах:
69. Осмотр маяков по графику, регулярный осмотр фасада;
70. Ремонт временного навеса над парадной №1 и №3, замена деревянных стоек – 3 шт.;
71. Очистка кровельного пространства крыши и балконов от растительности;
72. Очистка и герметизация воронок на крыше галереи 2 очереди – 11 шт.




73. Очистка воронок от грязи и внутренних засоров – 8 шт. на кровле парадных №1 и №2, изготовление и установка оцинкованных защитных решеток (сетки) в парадной №1 – 5 шт., в парадной №2 – 2 шт.:






74. Установка дополнительных сливов («капельников») в водостоке по периметру балконов над входом в парадную № 4 – 13 п.м., парадную №5 – 15 п.м. и парадную №6 – 12 п.м., нанесение мастики (силикона) для устранения мелких зазоров между «капельниками» и кирпичной стеной балконов:





75. Изготовление и установка дополнительной лестницы на наружной стене башни парадной №1:





76. Ремонт лестницы в приямке ГРЩ 2 очереди.
77. Текущий ремонт мягкой кровли в объеме 10 кв.м., ремонт и укрепление ограждения кровли в кол-ве 23 шт., парадные №2-3:










78. Закрытие верхней части оконных и дверных проемов 2 и 3 парадной в кол-ве 17 шт.:







79. Герметизация фасада стены на кровле парадной №2 в объеме 20 м2:







80. Обмазка мастикой («Бостик») отслоившегося кирпича на балконах парадных №1-6:












81. Установка 4 шт. пожарных шкафов в паркингах 60Н, 98Н и в мастерской 9Н:





82. Установление защитного короба на потолке в паркинге (п/м 135) – 6 п.м.:







83. Ремонт пола в паркинге 60Н в объеме 95 кв.м.:








84. Выборочный ямочный ремонт пола в паркинге 60Н:





85. Ремонт и установка газоанализатора в паркинге 60Н;
86. Ремонт покрытия парапетов на въезде в паркинг 98Н;
87. Ремонт решеток ворот в паркинге 98Н и 60Н.
88. Техническое обслуживание и ремонт поломоечной машины в паркинге (замена щеток, роликов и колес, ремонт насоса) на сумму 76 103,70 руб.:









89. Ремонт секционных ворот в паркинге 98-Н:
90. Замена ролика кодового KS на секционных воротах в паркинге 60-Н;
91. Демонтаж вышедшей из строя муфты соединения вала ворот, монтаж и установка новой муфты на ворота паркинга 60Н, укомплектовка ворот паркинга 60Н и 98Н торсионными пружинами для аварийного ремонта:






92. Очистка и покраска технологических лючков по периметру здания – 5 шт.:
93. Частичная замена тротуарной плитки у парадной №1;
94. Выборочный ямочный ремонт – напротив въезда в паркинг 60Н со стороны ул. Савушкина и напротив шлагбаума со стороны ул. Дибуновской:




95. Установка зеркал безопасности напротив нового выезда с придомовой территории на ул. Дибуновскую – 2 шт.:




96. Установка дорожных знаков на придомовой территории для упорядочивания проезда автомобилей:





97. Установка новых шлагбаумов на въезд и выезд с ул. Дибуновской:
98. Перепрограммирование старых и выдача новых брелоков от шлагбаумов.
99. Изготовление и установка временных информационных стрит-лайнов около шлагбаумов со ст. ул. Дибуновской:





100. Усовершенствование стрел шлагбаумов (наклейка светоотражающих полос с информационными надписями):





101. Ремонт шлагбаума на въезде со ст. ул. Дибуновской:





102. Замена механизма разблокировки на шлагбауме со стороны ул. Савушкина;
103. Устранение неисправности и восстановление работы правой стрелы шлагбаума со стороны Савушкина;
104. Устранение неисправности и восстановление работы сигнального фонаря на правой тумбе шлагбаума со стороны Савушкина;
105. Демонтаж старых, заказ и монтаж новых адресных табличек на дом:





106. Уборка придомовой территории от мусора и листьев:





107. Вскапывание газона со стороны улицы Дибуновской на субботнике:





108. Закупка растительного грунта в объеме 20 куб.м., заполнение газонов грунтом, внос удобрений, посев газонной травы:





109. Посадка цветов на придомовой территории:





110. Покос травы на газонах:




111. Регулярный полив зеленых насаждений, цветов:






112. Проведение обследования состояния 16-ти деревьев на придомовой территории доцентами кафедры защиты леса, древесиноведения института Леса и природоведения СПГЛУ имени С.М. Кирова по договору с УК:




113. Санитарная рубка аварийных и больных деревьев (липа – 4 шт.), фрезеровка пней и вывоз порубочных остатков:







114. Подсев газонных семян в местах вырубки деревьев:




115. Санитарная рубка сухих веток (13 деревьев) с вывозом порубочных остатков и заделкой дупла 1-го дерева:




116. Спил сухих веток деревьев на детской и спортивной площадках:




117. Поднятие кроны липы (путем спила нижних веток) и вывоз порубочных остатков:






118. Посадка саженцев (липа – 11 шт.), взамен срубленных в 2016 году аварийных и больных деревьев. Работы были выполнены на основании ордера на производство земляных работ № К-6968 от 18.07.2017г., выданного ГАТИ Санкт-Петербурга:

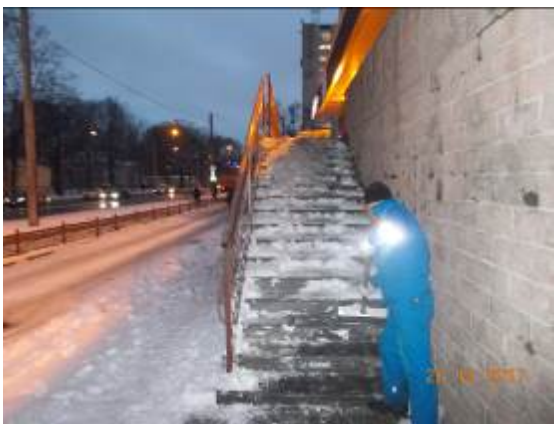






119. Уборка снега с кровли, переходных балконов и парапетов в объеме 3750 кв.м.:



120. Механизированная и ручная уборка снега на придомовой территории в объеме 9 165 кв.м., заказ противогололедных реагентов и гранитной крошки, посыпка ими территории;
121. Вывоз снега специализированной техникой в объеме 815 м3:





122. Установка новогодних ёлок на придомовой территории и в парадных №1-6, закупка новогодних украшений и подарков для детей жильцов дома:





123. Устранение неисправности и восстановление работы видеосистемы на посту консьержа в парадной № 2, 3, 6.
124. Обслуживание видеокамер (очистка, настройка и фокусировка объективов).
125. Заказ и монтаж новой уличной видеокамеры на фасаде здания (для контроля за въездом в паркинг 98Н со стороны Дибуновской), протяжка кабеля.
126. Демонтаж вышедшей из строя камеры, установка, монтаж, подключение новой видеокамеры в лифтовом холле 1 этажа в парадной № 6 (после ремонта):





127. Проверка УПС, восстановление работы видеокамеры в парадной № 1 на посту консьержа, в грузовом лифте парадная № 3 на посту консьержа;

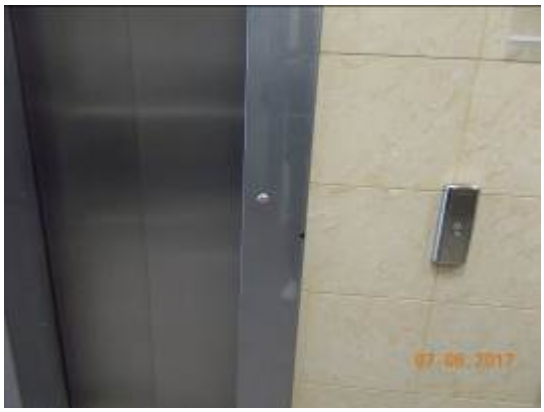
128. Заказ и монтаж новой уличной видеокамеры, вместо вышедшей из строя, на фасаде здания возле парадной № 3:



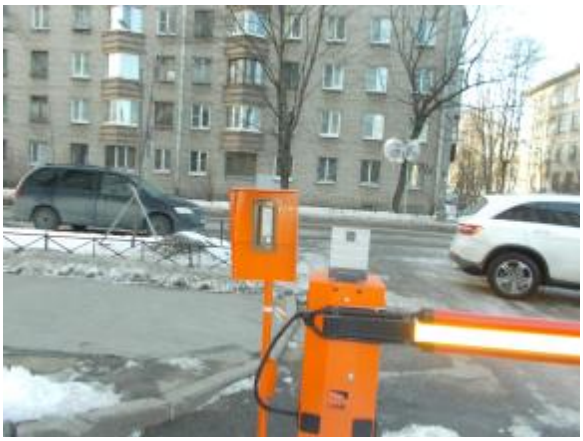

129. Замена телефонного аппарата (для связи с диспетчером и другими парадными) на посту консьержа в парадной № 6;
130. Устранение неисправности и восстановление работы КТС (кнопки тревожной сигнализации) на посту диспетчера;
131. Обслуживание оборудования диспетчерской связи лифтов «Кристалл».
132. Устранение неисправности и восстановление работы компьютера на посту диспетчера.
133. Устранение неисправности и восстановление работы кнопки открытия входной двери на незадымляемую лестницу на посту консьержа в парадной № 3;
134. Устранение неисправности и восстановление работы кнопки открытия внутренней двери со стороны Дибуновской на посту у консьержа в парадной № 1;
135. Заказ, покупка и монтаж нового уличного блока БВД – 432 (блок вызова домофона) вместо вышедшего из строя, справа от входной двери в парадной № 5:




136. Замена считывателя для вызова пассажирского лифта в лифтовом холле парадной №6:

137. Сезонное обслуживание системы СКУД в парадных № 1 – 6, паркинге, офис – центре;
138. Сезонное обслуживание системы ПЗУ (переговорно – замочного устройства) в парадных № 1 – 6;
139. Установка и подключение монитора – видеодомофона «Визит» на посту администратора паркинга 60Н для связи с водителями на въезде с Дибуновской на время отсутствия диспетчера при аварии, обходе МОП и придомовой территории:

140. Протяжка кабеля, установка монитора, установка и подключение квадратора для вывода видеоизображения на монитор с камеры въезда шлагбаума на Дибуновской на посту администратора паркинга 60Н:



141. Монтаж, установка и подключение новой видеокамеры на выезд шлагбаума с Дибуновской с выводом изображения на пост диспетчера:



142. Сварочные работы по укреплению металлического ограждения на детской и спортивной площадках – 8 швов:





143. Ремонт, сварка и покраска забора на детской площадке – 5 пролетов:








144. Работы по укреплению игрового и спортивного оборудования на детской и спортивной площадках;
145. Покраска игрового и спортивного оборудования на детской площадке;
146. Работы по восстановлению покрытия на спортивной площадке и пешеходной дорожке на детской и спортивной площадках:





147. Закупка гранитного отсева – 15 мешков и подсыпка им дорожек на зимний период;
148. Дезинсекция детской площадки от клещей в летний период;




149. Установка информационного стенда на детской площадке;



150. Установка буфера на детскую качель-балансир:





151. Изготовление и установка защитного короба на песочницу от атмосферных осадков:





152. Закупка и установка бетонных вазонов около шлагбаума со ст. улицы Дибуновской:




153. Закупка и установка бетонных ограничителей при въезде со стороны ул. Дибуновской у шлагбаума – 10 шт.:




154. Закупка бетонных цветочниц для придомовой территории – 8 шт.:



155. Зачистка уличных скамеек от старого покрытия, покраска, покрытие лаком:





156. Покраска малых архитектурных форм;
157. Покраска ограждений со стороны ул. Савушкина в объеме 132 п.м.;
158. Ремонт крышек и колес мусорных баков в мусоросборных камерах:







159. Мойка фасада от высолов аппаратом высокого давления «Керхер» в объеме 2 950 м2;
160. Профилактическая дезинфекция и дератизация помещений;
161. Техническое обслуживание и ремонт трактора МКСМ-800 на сумму 71 000,00 руб., прохождение технического осмотра в Гостехнадзоре;



Ремонт ковша трактора МКСМ 800:





162. Обследование квартир дома на предмет установки домофона - 3 заявки, неисправность домофона – 7 заявок, программирование ключей (чипов) для входа в парадные, мусороприемные камеры и паркинг 60Н/98Н – 57 заявок;
163. Работа с провайдерами по содержанию слаботочных сетей в МОП;
164. Перестановка машин собственников и арендаторов, установка ограждающих столбиков с сигнальной лентой в связи с: производством высотных работ на фасаде, производством работ по спилу деревьев, производством работ по складированию и уборке снега на придомовой территории МКД, производством работ по текущему ремонту галереи 2 очереди, установке новых шлагбаумов;
165. Регулярное обновление списка автомобилей собственников.

Выполненные работы по фасаду в 2017 году:

В 2017 году ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» продолжила работы по обследованию и ремонту фасада и кровли.

1. Специалистами ООО «Строительная Политехническая Компания» были выполнены строительно-монтажные работы по ремонту кровли на секции "Башня" в объеме 55 м2. (по договору №27/03 от 05.04.2017г.)





















2. Во исполнение договора №05/04 от 07.04.2017г. специалистами ООО «Строительная Политехническая Компания» были проведены работы по обследованию состояния кирпичной кладки фасада здания и вентилируемого фасада здания (1 и 2 очереди):





3. Во исполнение договора №06/04 от 07.04.2017г. и дополнительного соглашения №1 от 26.06.2017г. специалистами ООО «Строительная Политехническая Компания» проведены работы по ремонту кирпичной кладки фасада здания 1-ой очереди со 2-го по 5-ый этажи дворового фасада:

Кирпичная кладка (облицовка), дворовой фасад 2-5 этажи.








4. Специалистами ООО «ПКТИ Фундамент-тест» по договору №42/17 от 20.04.2017г. были проведены работы по геодезическому мониторингу многоквартирного дома – по 39 деформационным маркам.

По итогам мониторинга за 2017 год: вертикальные перемещения фундаментов существующего здания находятся в пределах ГОСТ 24846-2012, что свидетельствует об условной стабилизации осадки.

5. По договору №17/05 от 17.05.2017г. специалистами ООО «Строительная Политехническая Компания» были проведены работы по оштукатуриванию участков стен здания в объеме 35 м2.

6. По результатам обследования (на апрель 2017г.), во исполнение договора №17/07 от 17.07.2017г. специалистами ООО «Строительная Политехническая Компания» были проведены работы по ремонту кирпичной кладки фасада I и II очереди:

- производство высотно-ремонтных работ верхолазным способом;

-ремонт лицевой поверхности наружных кирпичных стен в объеме 19.7 м2;

- заделка трещин в кирпичных стенах цементным раствором в объеме 61 м2;

-установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм.-12 шт.:

Расшивка трещин, с помощью алмазного диска.
Заполнение швов герметиком. парадная №1, 10 этаж





Ремонт фасада парадная №2 над перекрытием 16 этажа.





7. Во исполнение договоров подряда от 01.08.2017г. и 01.09.2017г. специалистами ИП «Майоров А.С.» были проведены работы по оштукатуриванию и покраске стен на кровле 1 парадной в общем объеме 107 м2:

















8. По договору подряда от 01.10.2017г. специалистами ИП «Майоров А.С.» были проведены работы по обмазке мастикой дефектных мест кирпича для защиты от проникновения влаги на кровле парадной №1 «Башня - наружные работы»:












9. По договору подряда от 10.10.2017г. специалистами ИП «Майоров А.С.» были проведены работы по креплению сетки на кровле парадной №1 «Башня - внутренние работы» в объеме 168 кв.м.:






10. В соответствии с договором № 01/08 от 31.08.2017г. специалистами ООО «РИОПРОМ СПБ» проведены работы по ремонту и устройству комплексной гидроизоляции галереи (террасы) в объеме 591,5 кв.м.:













В 2018 году планируется провести очередное обследование вентилируемого фасада и кирпичной кладки.

Сводная таблица работ по фасаду в 2017 году:

1	ООО «Строительная Политехническая Компания»	Договор подряда №27/03 от 05.04.2017г.	Строительно-монтажные работы по ремонту кровли на секции «Башня» в объеме 55м2	286 733,70
2.	ООО «Строительная Политехническая Компания»	Договор подряда №05/04 от 07.04.2017г.	Работы по обследованию состояния кирпичной кладки фасада здания и вентилируемого фасада здания 1 и 2 очереди	247 946,00
3.	ООО «Строительная Политехническая Компания»	Договор подряда №06/04 от 07.04.2017г. ДП №1 от 26.06.2017г. к дог. подряда №06/04 от 07.04.2017г.	Ремонт кирпичной кладки фасада здания 1-ой очереди с 2 по 5 этажи (дворовой фасад) Доп. работы по ремонту кирпичной кладки фасада здания 1-ой очереди с 2 по 5 этажи (дворовой фасад)	133 558,88 136 799,50
4.	ООО «ПКТИ Фундамент-тест»	Договор подряда №42/17 от 20.04.2017г	Работы по организации и проведению геодезического мониторинга существующего здания для уточнения достижения скорости осадки фундаментов величины условной стабилизации.	97 750,00
5.	ООО «Строительная Политехническая Компания»	Договор подряда №17/05 от 17.05.2017г.	Работы по оштукатуриванию участков стен здания в объеме 35м2	137 779,62
6.	ООО «Строительная Политехническая Компания»	Договор подряда №17/07 от 17.07.2017г.	Работы по ремонту кирпичной кладки фасада по результатам обследования: - производство высотно-ремонтных работ верхолазным способом; -ремонт лицевой поверхности наружных кирпичных стен в объеме 19.7 м2; - заделка трещин в кирпичных стенах цементным раствором в объеме 61 м2; -установка анкеров в отверстия глубиной 100 мм.-12 шт.;	331 530,49
7.	ИП Майоров А.С.	Договор подряда от 01.08.2017г. Договор подряда от 01.09.2017г.	Работы по оштукатуриванию и покраске стен на кровле 1 парадной в объеме 107 м2	74 747,00

8.	ИП Майоров А.С.	Договор подряда от 01.10.2017г.	Работы по обмазке мастикой дефектных мест кирпича для защиты от проникновения влаги на кровле парадной №1 «Башня - наружные работы»	17 515,00
9.	ИП Майоров А.С.	Договор подряда от 10.10.2017г.	Работы по креплению сетки на кровле парадной №1 «Башня - внутренние работы» в объеме 168 кв.м.	25 500,00
Итого: сумма затрат на обследование и ремонт фасада в 2017 г.:				1 489 860,50 руб.

Планируемые работы на 2018 год:

1. Ремонт верхнего розлива сетей ХВС и ГВС на техническом этаже в парадной №1;
2. Ремонт (замена) насосов ХВС и ГВС в водомерных узлах и ИТП 1 и 2 очереди;
3. Ревизия щитов управления насосов ХВС и ГВС в водомерных узлах и ИТП 1 и 2 очереди;
4. Техническое обслуживание частотных регуляторов насосных станций ГВС в ИТП 1 и 2 очереди, формирование аварийного запаса;
5. Техобслуживание насосных станций противопожарного водопровода 1 и 2 очереди (2 раза в год);
6. Замена компенсаторов на стояках ГВС жилых помещений (по результатам осмотров);
7. Подготовка систем отопления здания к отопительному сезону 2018-2019г.г., получение акта готовности в ГУП «ТЭК СПб» и паспорта готовности здания к отопительному сезону в Администрации Приморского района;
8. Оформление актов весенне-осеннего осмотра здания по результатам осмотров;
9. Промывка сетей канализации и колодцев на придомовой территории. Прочистка лежаков ливневой канализации на технических этажах (парадные №1-6);
10. Ремонт на кровле воронок внутренних водостоков (по результатам осмотра);
11. Ремонт облицовочной плитки в МОП (парадные №1, №4, №6);
12. Обследование вентилируемого фасада и кирпичной кладки (с последующим ремонтом по результатам обследования);
13. Планово предупредительный ремонт этажных ЩС I и II очереди;
14. Ремонт системы электрообогрева внутренних водостоков на кровле;
15. Плановые проверки работы систем АППЗ и АППТ жилых помещений и паркинга;
16. Замена огнетушителей по необходимости;
17. Освидетельствование пожарных кранов на водоотдачу и перемотка пожарных рукавов;
18. Регулярная проверка на предмет открытия дверей выхода с эвакуационных лестниц в парадных №1-6;
19. Техническое обслуживание и ремонт систем дымоудаления и подпора воздуха жилой части и системы АППТ «Буран» в паркинге (ежемесячно);
20. Выборочный ремонт мягкой и эксплуатируемой кровли (по результатам осмотров);
21. Ремонт галереи;
22. Ремонт дверей на эвакуационных лестничных клетках парадных №1, №2, №3;
23. Мытье плафонов в МОП в весенний и осенний периоды;
24. Окраска железобетонных секций контейнерной площадки, полусфер, ограждений, скамеек, цветочниц;
25. Покраска детской и спортивной площадок по результатам осмотра;
26. Ремонт мусорных бачков (замена колес, крышек);

27. Ежемесячная дератизация и дезинсекция нежилых помещений;
28. Установка дорожных знаков, ИДН («лежачих полицейских») на придомовой территории;
29. Техническое обслуживание и профилактический осмотр шлагбаумов;
30. Профилактический осмотр ворот в паркинг (восстановительные или ремонтные работы по результатам осмотра);
31. Модернизация системы видеонаблюдения с установкой видеокамер – 5 шт. перед входом в парадные №1-№5;
32. Замена кнопок выхода из мусороприемных камер парадных №1, №2, №3, №5, №6;
33. Плановая замена жестких дисков в видеорегистраторах парадных №1-№5;
34. Прокладка кабеля до шлагбаума для фотоэлементов безопасности на вьезд с ул. Савушкина;
35. Закупка и приобретение 2-х системных блоков для видеонаблюдения на посту диспетчера и администратора паркинга 60Н;
36. Покупка и установка резервных аккумуляторов (блок бесперебойного питания) для видеорегистраторов на посту консьержа в парадных №1-№6;
37. Замена стойки фотоэлементов шлагбаума на въезд и выезд со стороны ул. Савушкина с алюминиевых на стальные – 2 шт.;
38. Техническое обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов;
39. Ямочный ремонт на придомовой территории;
40. Обследование и укрепление временного ограждения - козырька;
41. Ремонт бетонной стяжки в паркинге;
42. Покупка спецодежды для рабочего персонала;
43. Уборка и вывоз снега с придомовой территории;
44. Годовой технический осмотр трактора МКСМ-800 в Ростехнадзоре, получение талона ГТО, ремонт по мере необходимости;
45. Техническое обслуживание и ремонт поломоечной машины (замена расходных материалов – щеток, скребков и т.д.);
46. Техническое обслуживание и ремонт пылесоса для уборки листьев, триммера для покоса травы;
47. Покупка пылесоса для уборки в паркинге и парадных;
48. Формирование ремонтного резерва для подъемных ворот в паркинге 60Н, 98Н и шлагбаумов;
49. Проведение обследования зеленых насаждений на придомовой территории на предмет аварийности деревьев (сухостой ветвей, повреждение стволов);
50. Посадка насаждений и декоративных растений на придомовой территории, восстановление газонов;
51. Плановая, профессиональная переподготовка административно-технического персонала ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости»;
52. Размещение на информационном стенде УК, стендах в парадных №1-6, сайтах: УК, Реформа ЖКХ отчетов о работе ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости», новостей и прочей информации;
53. Прием платежей от собственников в кассе ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости»;
54. Работа с должниками;
55. Другие работы по результатам весеннего и осеннего осмотров;
56. Проведение ежегодного общего собрания собственников;
57. Установка новогодних ёлок на придомовой территории и в парадных, подключение новогоднего освещения.