**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 2019 год.**

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.

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 2019 году, доходах и расходах, состоянии расчетов, результат финансово-хозяйственной деятельности компании, план работ на 2020 год.

**О работе Управляющей компании за 2019 год**

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

На официальном сайте ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» [www.ukrn.ru](http://www.ukrn.ru), сайтах Реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ в сети Интернет своевременно размещалась информация о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством.

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 2019/2020г.г. в нормативные сроки. Получен акт готовности ГУП «ТЭК СПб» и паспорт готовности здания к отопительному сезону в Администрации Приморского района.

**Основной перечень выполненных Управляющей компанией работ и услуг в 2019 году:**

**Содержание и ремонт общедомового имущества:**

1. Ежедневный (по рабочим дням) плановый обход всех ИТП с корректировкой параметров теплоносителя при необходимости.
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 передача 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.
6. Еженедельный (по рабочим дням) обход и осмотр силового электрооборудования в ГРЩ, МОП дома, этажных щитов, светильников на незадымляемых лестницах.
7. Ежемесячное снятие показаний расхода электроэнергии на электроснабжение общедомового имущества, передача показаний в АО «Петербургская сбытовая компания».
8. Еженедельный обход, осмотр и «протягивание» крепежных элементов доводчиков и всех электромагнитных замков и дверей, установленных в МОП.
9. Обход квартир для снятия контрольных показаний счетчиков ХВС, ГВС и ЦО.
10. Прочистка в осенне-зимний и весенний периоды ливневых водостоков пандуса от снега и льда, промывка лежаков ливнестоков, прочистка и ремонт ливневых колодцев.
11. Прочистка канализации при засорении и в планово-предупредительном режиме.
12. Очистка сливных воронок и дренажной системы дома:
13. Ремонт стыков на системе канализации в МОП.
14. Ремонт резьбовых соединений на системе отопления в МОП.
15. Устранение аварий на системах водоснабжения и отопления квартир по заявкам жильцов.
16. Промывка систем отопления жилых и встроенных помещений.
17. Механическая очистка и промывка пластин теплообменников химическим раствором в ИТП жилой части.
18. Выпуск воздуха из общедомовой системы отопления и в отдельных квартирах (в отопительный период), прочистка фильтров грубой очистки отопления в квартирах по заявкам жильцов.
19. Разборка, чистка и сборка лежаков ливневой канализации в парадных № 1-6.
20. Ремонтные и профилактические работы в ИТП жилой и встроенной части для подготовки к отопительному сезону 2019/2020 г.:

- монтаж фланцевого соединения для установки вибровставки на системе ГВС.

- замена вибрационной вставки и регулирующего клапана в ИТП № 1,2.

- демонтаж, сдача в поверку, монтаж манометров в ИТП.

- монтажные работы по замене трубы, запорной арматуры и ремонту насосной станции в водомерном узле №2.

- установка рем. комплекта, уплотнительных колец на насосной станции ХВС 2 оч.

- замена преобразователя частоты и модернизация щита управления станцией ХВС (жилая часть, парадные 4-6).

- замена и монтаж узлов учета и обвязки из стальной трубы в ВУ 1,2.

- установка и замена терморегуляторов и регуляторов давления (ГВС, СО) в ИТП 1,2

1. Герметизация выпусков канализационных фановых труб в паркинге 60Н.
2. Запуск систем ЦО и ГВС после аварий на тепловых сетях ГУП «ТЭК СПб».
3. Предъявление подготовленных теплоцентров представителю ГУП «ТЭК СПб», опрессовка систем теплоцентров, получение акта готовности к отопительному сезону 2019/2020г.
4. Регулировка параметров системы отопления в МОП, на незадымляемых лестницах и лифтовых холлах при установлении положительных температур наружного воздуха до завершения отопительного сезона.
5. Отключение/включение отопления при окончании и в начале отопительного сезона.
6. Включение/отключение бойлеров в квартирах по заявкам жильцов.
7. Замена и опломбирование счетчиков ХВС и ГВС – 37 шт.
8. Составление актов ввода в коммерческую эксплуатацию ИПУ ХВС и ГВС после поверки и замены собственниками – 111 шт.
9. Консультации жильцов квартир по работе сантехнического оборудования и его замене или ремонту.
10. Ремонт сантехнического оборудования в помещениях консьержей и мусоросборных камерах;
11. Плановые и аварийно-восстановительные работы:

* ремонт (замена) лежака розлива системы ХВС от водомерного узла №2 (жилая часть) на цокольном этаже для водоснабжения 4, 5, 6 парадных – 40 м.п.
* ремонт (замена) внутриквартирного стояка ХВС в кв.№ 73,78,82,86,90,93 1-ой парадной с 17-го по технический этаж – 30 м.п.
* ремонт (замена) лежака розлива ХВС на тех. этаже 1 парадной – 38 м.п.
* ремонт (замена участка трубы) лежака розлива ХВС встроенных помещений на цокольном этаже – 20 м.п.
* ремонт (замена) лежака розлива ХВС встроенных помещений на цокольном этаже – 100 м.п.
* ремонт (замена) внутриквартирного стояка системы ХВС, ГВС 2 парадной (кв.№ 152, 157, 162) с 13 по 15 этаж – 22 м.п.
* ремонт (замена) внутриквартирного стояка системы ХВС 1 парадной (кв.75 - 17 этаж) – 3 м.п.
* ремонт (замена) внутриквартирного стояка системы ХВС 2 парадной (кв.№ 101, 106, 111) с цокольного этажа по 5 этаж – 15 м.п.

1. Проверка и замена автоматических выключателей в питающих панелях рабочего освещения;
2. Регулировка и ремонт светильников уличного освещения, замена ламп в уличных светильниках на новые светодиодные;
3. Монтаж подогрева слива галереи 1 оч.
4. Тестирование аварийных светильников на незадымляемых лестницах, замена дефектных светильников в плановом порядке;
5. Периодическая проверка на незаконное подключение TV антенны квартир, отключенных за неуплату коммунальных услуг;
6. Восстановление самовольно вскрытых этажных щитов, актирование вскрытия, установка замков, проведение разъяснительных работ с нарушителями;
7. Плановая поверка СИЗ и инструмента электротехнического персонала.
8. Проведение комплекса испытаний и измерений электросетей дома.
9. Замена и установка аппаратов переключения и трансформаторов тока в ГРЩ 1,2.
10. Мытье плафонов на незадымляемых лестницах, в МОП парадных №1-6, уличных плафонов на галерее и над парадными 1 и 2 оч.
11. Сбор отработанных ртутьсодержащих люминесцентных ламп от собственников, организация их вывоза и утилизации специализированной организацией.
12. Замена каната и установка колуша на лифте № 040219 в 1 парадной.
13. Замена двигателя привода дверей на лифте № 040221 во 2 парадной.
14. Замена фотоэлемента на дверях лифта № 040224 в 3 парадной.
15. Замена отводного блока противовеса на лифте № 040218 в 1 парадной.
16. Замена основного пускателя на лифте № 042433 в 4 парадной.
17. Замена пускателя, замена ролика привода дверей шахты на лифте № 042435 в 4 парадной.
18. Замена подшипников отводного блока на лифте № 042434 в 4 парадной.
19. Замена блока вызова домофона БВД-432 в 3 парадной.
20. Замена блока вызова домофона БВД-432 в 5 парадной.
21. Замена блока коммутации БК-100 в 3 парадной.
22. Замена кнопки «выход» на посту консьержа 3 парадной.
23. Замена кнопки «выход» на входной двери 2 парадной.
24. Замена кнопки «выход» на посту консьержа 4 парадной.
25. Замена считывателя на входной двери 1 парадной со ст. ул. Савушкина.
26. Замена жесткого диска в видеорегистраторе на посту консьержа 6 парадной.
27. Замена монитора системы видеонаблюдения на посту консьержа 3 парадной.
28. Замена монитора системы видеонаблюдения на посту консьержа 2 парадной.
29. Замена трубки домофона у диспетчера.
30. Обследование квартир дома на предмет определения причин неисправности домофона, программирование ключей для дверей парадных по заявкам жильцов.
31. Обслуживание системы СКУД, ПЗУ, системы домофонии, систем видеонаблюдения в 1 - 6 парадных.
32. Ремонт напольной плитки в МОП 4 парадная, 9 этаж – 30 м2.
33. Ремонт напольной плитки в МОП 6 парадная, 3 этаж – 20 м2.
34. Ремонт напольной плитки в МОП 6 парадная, 7 этаж – 20 м2.
35. Ремонт стен в МОП 1 парадная, с 8 по 23 этажи.
36. Ремонт участка потолка вследствие протечки в МОП 1 парадная, 15-16 этаж – 10 м2.
37. Оштукатуривание и покраска участка стены в МОП 1 парадная, 21 этаж – 10 м2.
38. Окончание ремонта кафельной плитки в мусоросборной камере 5 парадной – 20 м2.
39. Замена участка плитки на кровле 5 парадной – 10 м2.
40. Ремонт кровли 4 парадной и устройство капельников в перекрытиях балконов 4,5,6 парадных в объеме 60 м.п.
41. Работы по ремонту и замене отливов балконов в парадных 1,2,3 в объеме 12 м.п.
42. Герметизация примыкания оконных блоков и дверей, ремонт оконных конструкций в МОП жилых помещений.
43. Ремонт дверных заполнений, замена доводчиков и пружин на дверях переходных балконов эвакуационных лестничных клеток в МОП жилых помещений.
44. Реставрация металлических накладок на входных дверях всех парадных и паркинга.
45. Ремонт и укрепление дверей в МОП помещений: отремонтированы – 2 металлические двери.
46. Ремонт уголка на входной решетке 5 парадной, ремонт порогов на входе в 6 парадную.
47. Устройство дополнительного приямка при входе в 4 парадную.
48. Установка трапа на входе в 1 парадную со ст. ул. Савушкина.
49. Герметизация воронок 2 - 4 парадные.
50. Ремонт гранитного парапета на галерее 2 оч. – 8 м2.
51. Окончание работ по ремонту галереи 2 оч. - ремонт ступеней и установка решеток на трапы на галерее.
52. Выборочный ремонт гранитной плитки на галерее 1 оч.
53. Осмотр целостности парапетов на кровле после ураганных ветров.
54. Регулярный осмотр маяков и фасада.
55. Очистка кровельного пространства крыши и балконов от растительности.
56. Уборка снега с кровли, переходных балконов и парапетов в зимний период.
57. Работа по мытью фасада аппаратом высокого давления «Керхер», в том числе с применением пескоструйной насадки.
58. Очистка фасада от высолов.
59. Техобслуживание насосных станций противопожарного водопровода.
60. Ревизия огнетушителей.
61. Проверка системы автоматической противопожарной защиты МКД по графику.
62. Работы по испытанию внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ), испытанию пожарных лестниц и ограждений кровли.
63. Работы по дооборудованию помещений АПС и СОУЭ: установка кнопок аварийного выхода на незадымляемых лестницах парадных – 7 шт.
64. Локальный ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия на придомовой территории.
65. Изготовление и установка дополнительных полусфер для ограничения парковки на территории.
66. Расстановка полусфер и антипарковочных столбиков по территории.
67. Восстановление резиновых вставок на ступенях крылец.
68. Установка/замена сломанных кармашков под объявления в парадных.
69. Установка уличных щеток для очистки обуви у парадных № 1-6.
70. Монтаж цепочек на дверях мусоросборных камер всех парадных.
71. Установка табличек на тех. помещениях.
72. Уборка технических помещений.
73. Мытье почтовых ящиков во всех парадных.
74. Покраска арматуры и оборудования в ИТП.
75. Покраска бетонного ограждения мусоросборной площадки.
76. Зачистка и окраска дверей, оконных решеток технических помещений, перил и т.д.
77. Зачистка и покраска мусорных урн.
78. Закупка и замена металлических вкладышей в урны на новые.
79. Сборка теннисного стола на летний период, уборка на хранение в зимний период.
80. Закупки строительных, электротехнических и сантехнических материалов, запасных частей и ГСМ для оборудования и техники.
81. Проведение дератизации и дезинсекции мест общего пользования по графику.

**Работы по содержанию и ремонту помещений паркинга:**

1. Замена люминесцентных светильников на светодиодные в паркинге 60Н - 31 шт.
2. Замена люминесцентных ламп на светодиодные в паркинге.
3. Ремонт участков пола в паркингах – 22 м2.
4. Сварочный ремонт решеток на стоках паркинга 60Н.
5. Ремонт парапетов у въезда в паркинги (после наезда автомобилями).
6. Плановое техническое обслуживание и профилактика секционных ворот паркингов (смазка роликов, несущих частей, проверка натяжения тросиков).
7. Ремонт секционных ворот в паркинге 60Н – установка опоры роликодержателя.
8. Ревизия и замена фильтров системы дымоудаления жилой части и паркинга.
9. Техническое обслуживание и ремонт поломоечной машины (замена щеток, роликов и колес).
10. Обязательное страхование гражданской ответственности деятельности УК по эксплуатации (использованию) автостоянки.
11. Замена 2-х IP видеокамер в паркинге 60Н.
12. Демонтаж старого БВД, установка, монтаж и подключение нового блока вызова домофона на въезде в паркинг 60Н.
13. Замена электронного ключа программного обеспечения «ОРИОН» на посту администратора паркинга.
14. Работы по дооборудованию помещений АПС и СОУЭ: установка кнопок аварийного выхода в паркинге 60Н и 98Н – 3 шт.
15. Программирование ключей для входных дверей и въездных ворот паркинга.

**Содержание придомовой территории:**

1. Ежедневная, включая выходные и праздничные дни, механизированная и ручная уборка придомовой территории.
2. В зимний период дополнительно производилась механизированная и ручная уборка снега, его временное складирование с последующим вывозом.
3. Посыпка территории гранитной крошкой и противогололедными реагентами.
4. Ежедневная очистка мусорных урн. Мытье мусорных урн по мере загрязнения.
5. Ежедневная уборка контейнерной площадки.
6. Весенняя и осенняя уборка газонов и придомовой территории.
7. Подсыпка песка в песочницу.
8. Покраска полусфер, скамеек и цветочниц, игровых элементов на детской и спортивной площадке.
9. Закупка земли и однолетних цветов, посадка газона, пересаживание кустов, высадка цветов в клумбы.
10. Полив зеленых насаждений и уход за ними в летний период:
11. Очистка металлических приямков и решеток.
12. Прочистка ливневой канализации.
13. Содержание уборочной техники (страхование ОСАГО, ТО и ремонт).

**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 осуществляется ежедневно 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 2019 году вывезено бытовых отходов в общем объеме – 2005,82 м3.

**Услуги по управлению многоквартирным домом:**

1. Постоянная работа с должниками (систематическое общение по телефону, личное общение, составление и вывешивание списков должников в парадных).

В 2019 году было направлено 89 претензий потребителям-должникам на общую сумму 4 296 564,21 руб., подано 9 исковых заявлений по взысканию задолженности по оплате за текущее обслуживание и коммунальные услуги в сумме 1 505 089,06 руб.

1. Проведена инвентаризация МОП с актуализацией технического паспорта дома.
2. Закупка материалов, инструментов, инвентаря и оборудования для обеспечения эксплуатации (поиск, заказ, приобретение, доставка, разгрузка и контроль за использованием).
3. Работа с собственниками по уборке с МОП (лестничных площадок, лифтовых холлов, переходных балконов) строительного мусора, велосипедов, колясок и проч.
4. Работа с заявлениями собственников (перерасчеты, смена собственника, ремонт квартир, замена счетчиков ХВС, ГВС и ЦО и прочие).
5. Ведение приема собственников в установленное время и дни генеральным директором, главным бухгалтером, паспортистом и другими сотрудниками по согласованию.
6. Регулярное раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством на официальном сайте УК [www.ukrn.ru](http://www.ukrn.ru), сайтах Реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ, на стендах в офисе УК и в лифтовых холлах парадных №1-6.
7. Ведение реестра входящей/исходящей корреспонденции, контроль соблюдения срока ответов на входящие письма в соответствии с законодательством.
8. Контроль содержания придомовой территории и мест общего пользования.
9. Контроль выполнения договорных обязательств по техническому обслуживанию шлагбаума, КТС (кнопки тревожной сигнализации), ПЗУ (переговорно-замочного устройства) и иных систем, связанных с обеспечением контроля.
10. Контроль соблюдения работниками правил внутреннего трудового распорядка, трудовой дисциплины, пожарной безопасности и техники безопасности.
11. 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, составление и корректировка списка машин собственников, программирование электронных ключей и выдача собственникам, ведение журнала выдачи пропусков, составление и выдача актов о начале и об окончании производства ремонтно – отделочных работ).
12. Проведение разъяснительных бесед с ответственными лицами о правилах поведения в квартирах и парадных, о правилах производства шумовых работ во время ремонта и проживания;
13. Проведение разъяснительных бесед по правилам проезда, парковки и стоянки личного автотранспорта, организация перестановки автомобилей собственников и арендаторов на территории дома в связи с производством работ по складированию и вывозу снега спецтехникой, в связи с производством работ по обследованию фасада.
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. Велась работа по вызову эвакуатора для нарушителей ПДД в части парковки под знаками при въезде и выезде с территории.
17. Получение разрешения в КИО СПб на использование земельного участка напротив выезда с ул. Дибуновской для размещения обзорных зеркал безопасности. Установка 2-х обзорных зеркал.
18. Установка новогодней ёлки на придомовой территории и в парадных №1-6, подключение новогоднего освещения, закупка новогодних украшений и подарков для детей жильцов дома, подключение светодиодной надписи «С Новым годом!» над входом в парадную №1 со стороны ул. Савушкина.

**Диспетчеризация:**

За 2019 год диспетчерской службой принято 1098 заявок, из них: сантехнические заявки – 499 шт., электротехнические заявки - 224 шт., общестроительные и прочие – 375 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 (4 ИТП);

- водомерных узлов (2 ВУ);

- ГРЩ (2 ГРЩ);

- системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты);

- шлагбаума (въезд/выезд со стороны ул. Дибуновской собственникам, аварийным службам, и пр.);

- 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. Ремонт мусорных бачков (замена крышек и колес), замена сломанных мусорных баков на новые.
4. Еженедельная влажная уборка мусоросборных камер. Генеральная уборка мусоросборных камер один раз в месяц.
5. Поэтажный осмотр мусоропроводов всех парадных – с целью выявления несанкционированного вскрытия мусорных люков – по мере необходимости.

**Уборка лестничных клеток:**

1. Уборка МОП:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **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 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ 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 | 7-1 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 | | | | | |

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

1. Еженедельная замена ковровых покрытий в парадных в период с января по май и с ноября по декабрь.

**Содержание лифтов:**

В 2019 году, в связи с периодически возникающими проблемами взаимодействия с обслуживающей лифты организацией ООО «ОТИС Лифт», была произведена замена обслуживающей организации на ООО «РСК-СЕРВИС».

* 1. Осуществляется постоянный контроль за исправностью лифтового оборудования.
  2. Регулировка, обслуживание (плановое), профилактические работы производятся специализированной организацией на основании договора с ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости». За 2019 год была выполнена регулировка оборудования лифтов в объеме 79 заявок.
  3. Проведено обязательное освидетельствование лифтов: 8 шт. в апреле 2019 г. (1-3 парадные), 7 шт. в августе 2019 г. (4-6 парадные).
  4. Выполнено обязательное страхование гражданской ответственности владельцев лифтов.
  5. Проведено обязательное обучение ответственных лиц.

**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, выполнением 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.

**Обслуживание шлагбаумов:**

1. Техническое обслуживание и ремонт шлагбаумов специализированной организацией:

* диагностика, устранение причин неисправности и восстановление работы стрел шлагбаумов, светодиодных лент,
* регулировка стрел и натяжения пружин в тумбах,
* замена фотоэлементов, элементов питания.

Выполнены работы:

* ремонт шлагбаума на въезд с ул. Дибуновской - установка новых крепежных болтов,
* ремонт шлагбаума на выезд с ул. Дибуновской – замена предохранителя,
* ремонт шлагбаума на въезд и выезд с ул. Савушкина – восстановление подсветки,
* ремонт шлагбаума на выезд с ул. Савушкина – усиление сваркой правой стойки шлагбаума,
* монтаж новой стойки фотоэлемента, наклейка светоотражателей на въезде с ул. Дибуновской,
* ремонт стойки фотоэлемента на въезд с ул. Дибуновской (вследствие наезда автомобиля, с компенсацией затрат виновником повреждения),
* демонтаж, ремонт, монтаж и подключение стрелы шлагбаума на въезд с Дибуновской (вследствие наезда автомобиля, с компенсацией затрат виновником повреждения),
* укрепление фундамента стойки фотоэлемента на въезд с ул. Дибуновской.

**Паспортный стол:**

1. Прием собственников и жителей жилого дома осуществляется паспортистом 2 раза в неделю по графику:

среда - с 18.00 до 20.00.

пятница - с 17.00 до 19.00.

2. Сотрудником паспортного стола в 2019 году зарегистрировано: 39 человек (постоянная регистрация), 29 человек (по месту пребывания); выписаны: 15 человек; получили и обменяли паспорта: 25 чел.; выдано справок Ф-9: 85 шт., Ф-7: 26 шт.

3. 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:**

Услуги осуществляются отделениями Сбербанка РФ и АО «Петроэлектросбыт» на основании заключенных с ними договоров на прием платежей (с удержанием комиссии) и в кассе Управляющей компании, расположенной в нашем доме.

В 2019 году в целях повышения собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт, осуществления безналичной оплаты в офисе Управляющей компании был установлен терминал для оплаты банковскими картами без взимания дополнительной комиссии. Собственники имеют возможность производить оплату без очередей, не выходя за пределы территории дома. Оплату банковской комиссии за обслуживание терминала управляющая организация производит самостоятельно за счет средств, собираемых по статье РКО.

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 |

**Финансово-хозяйственная деятельность**

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» по результатам своей деятельности в 2019 году не имеет просроченной задолженностиза поставленные коммунальные ресурсы, а также по оплате услуг и работ привлеченных организаций. В компании своевременно выплачивается заработная плата, перечисляются в бюджет налоги и страховые взносы.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности**  **компании в 2019 году** | |
| Показатели: | тыс. руб. |
| Доходы (выручка) | 60 177 |
| Расходы (себестоимость) | -52 189 |
| Финансовый результат от текущей деятельности | 7 988 |
| Прочие доходы | - |
| Прочие расходы | -109 |
| Налог по УСНО | -629 |
| Финансовый результат за 2019 год | 7 584 |

Долг собственников по оплате коммунальных и прочих услуг составил:

- на 01.01.2019: 7 248 тыс. руб.

- на 31.12.2019: 7 686 тыс. руб.

Соотношение расходов и доходов по отдельным статьям в рамках договора управления (тыс. руб.):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Содержание | Доходы | | | Расходы всего |
| Жилые помещения | Нежилые помещения | Всего |
| Содержание общедом. имущ. | 4 670 302 | 1 555 960 | 6 226 261 | 4 900 950 |
| Текущий ремонт общ. имущ. | 2 738 674 | 912 523 | 3 651 197 | 3 570 228 |
| Содерж. придомовой террит. | 1 512 669 | 503 970 | 2 016 638 | 1 910 839 |
| Вывоз мусора | 1 772 862 | 610 569 | 2 383 431 | 1 279 167 |
| Диспетчеризация | 1 596 458 | 531 932 | 2 128 390 | 2 389 409 |
| Управление многоквартирным домом | 4 211 662 | 1 403 158 | 5 614 820 | 9 138 779 |
| ХВС и водоотведение | 2 625 880 | 309 575 | 2 935 455 | 2 287 884 |
| ГВС | 2 002 700 | 149 065 | 2 151 764 | 1 974 594 |
| Отопление | 6 958 411 | 1 908 799 | 8 867 209 | 8 876 193 |
| Электроснабжение МОП | 930 510 | 296 914 | 1 227 424 | 1 211 086 |
| Содержание лифтов | 1 299 232 |  | 1 299 232 | 826 629 |
| Уборка лестничных клеток | 1 305 390 |  | 1 305 390 | 1 368 123 |
| Обслуживание мусоросборных камер | 701 207 |  | 701 207 | 387 085 |
| ПЗУ | 397 539 |  | 397 539 | 348 000 |
| АППЗ | 282 247 |  | 282 247 | 143 220 |
| Радио | 315 223 |  | 315 223 | 312 797 |
| Кабельное телевидение | 566 518 |  | 566 518 | 553 670 |
| Консьерж | 5 476 760 |  | 5 476 760 | 5 354 486 |
| Паспортист | 227 164 |  | 227 164 | 187 539 |
| Рем. работы | 19 075 |  | 19 075 |  |
| Обслуживание ВН в лифтах | 119 074 |  | 119 074 | 126 600 |
| Эксплуатация приборов учета т/эн. | 269 019 | 89 622 | 358 642 | 391 806 |
| Эксплуатация приборов учета х/водосн. | 39 693 | 13 219 | 52 912 | 43 140 |
| Эксплуатация приборов учета эл./эн. | 66 165 | 22 038 | 88 203 | 54 000 |
| РКО | 1 122 991 | 794 714 | 1 917 705 | 1 492 176 |
| Обслуживание шлагбаума | 132 303 | 44 075 | 176 378 | 146 120 |
| Пени | 213 758 | 224 | 213 982 |  |
| Дополнительные услуги на основании наряд-заказов, договоров и соглашений | 94 100 | 9 295 037 | 9 389 137 | 6 822 066 |

Отчет по целевому взносу за 2018-2019 гг. (тыс. руб.):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Содержание | Доходы | | | Расходы всего |
| Жилые помещения | Нежилые помещения | Всего |
| Целевой взнос на проведение экспертизы вентилируемого фасада парадной № 1 | 113 251 | 39 660 | 152 911 | 152 911 |

**Мероприятия по энергосбережению, проведенные в 2019 году:**

1. Герметизация примыкания оконных блоков и дверей в МОП;
2. Замена доводчиков и пружин на дверях переходных балконов эвакуационных лестничных клеток;
3. Замена и монтаж люминесцентных светильников на светодиодные в МОП и паркинге;
4. Поверка общедомовых узлов учета тепла;
5. Регулировка линейных балансировочных вентилей и балансировка системы отопления;
6. Промывка теплообменников в ИТП, трубопроводов и стояков системы отопления;
7. Замена поврежденных участков теплоизоляции трубопроводов ЦО и ГВС;
8. Выборочная замена аварийных участков стальных труб на полипропилен на системе водоснабжения.
9. Установка и замена терморегуляторов и регуляторов давления (ГВС, СО) в ИТП 1,2.;
10. Замена и монтаж узлов учета и обвязки из стальной трубы в ВУ 1,2;
11. Замеры сопротивления изоляции домовых электросетей (на утечку)
12. Замена и установка аппаратов переключения и трансформаторов тока в ГРЩ 1,2.;
13. Замена преобразователя частоты и модернизация щита управления станцией ХВС (жилая часть, парадные 4-6).

**ОТЧЕТ ПО ВЗНОСАМ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

На собрании собственников, проведенном в 2017 году, было принято решение о накоплении средств на капитальный ремонт нашего дома на отдельном специальном счете, открытом в АО «ЮниКредит Банк», а не в НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее Фонд).

Оплаченные собственниками нашего дома взносы в период с 2014 года по август 2018 года были переведены Фондом на специальный счет 04.08.2018 года (через год после принятия решения собственниками). Также Управляющей компании был передан реестр начисленных Фондом и оплаченных собственниками взносов и пени.

Начиная с 01.08.2018 года начисление взносов, выставление квитанций и учет расчетов по оплате взносов на капитальный ремонт возложено на ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости».

По состоянию на 31.12.2019 года сумма оплаченных взносов на капитальный ремонт, накопленная на специальном счете, составляет 9 578 065,98 руб.

|  |  |
| --- | --- |
| **Свод начислений, переданный по реестру от НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»** | |
| **по адресу: г. Санкт-Петербург, Дибуновская улица, д. 50 литера А** | |
| **за период с ноября 2014 года по июль 2018 года** |  |
| Всего начислено взносов | 7 210 454.51 |
| Всего оплачено взносов | 4 302 756.17 |
| ВСЕГО долг за собственниками по взносам, руб. | 2 907 698.34 |
|  |  |
| **Состояние расчетов по оплате взносов на капитальный ремонт на 31.12.2019 года** | |
| Всего начислено взносов | 11 560 258,51 |
| Всего оплачено взносов | 9 578 065,98 |
| ВСЕГО долг за собственниками по взносам, руб. | 1 982 192,53 |

Таким образом, в результате работы Управляющей компании, за 17 месяцев (с 01.08.2018 по 31.12.2019) по статье «взнос на капитальный ремонт» было собрано 5 275 309,81 руб.

**Планируемые работы на 2020 год:**

1. Косметический ремонт МОП 1-я, 2-я, 3-я, 4-я, 5-я, 6-я парадные (по результатам осмотров).
2. Обследование и ремонт дверей в МОП 1-я, 2-я, 3-я, 4-я, 5-я, 6-я парадные.
3. Обследование и ремонт парапетов МКД 1 оч.
4. Локальный ремонт парапетов галереи.
5. Герметизация фасада по периметру дома на цокольном и первом этажах.
6. Покраска перил и дверей по периметру дома (цокольный этаж).
7. Замена и ремонт воронок внутренних водостоков и примыканий кровли, герметизация кровли над 1-3 парадными.
8. Ремонт участка вентфасада 1 пар. (замена керамогранита, крепежа и утеплителя).
9. Локальный ремонт отслаивающейся половой и стеновой облицовочной плитки в МОП (по результатам осмотров).
10. Обследование кирпичной кладки 1 оч. (с последующим выполнением ремонтных работ по результатам обследования).
11. Локальный ремонт отливов 1 и 2 оч.
12. Окраска железобетонных секций контейнерной площадки, полусфер, ограждений, скамеек, цветочниц.
13. Посадка и пересадка декоративных однолетних и многолетних растений на придомовой территории.
14. Локальный ремонт отмостки из тротуарной плитки.
15. Локальный ремонт ступеней лестниц, плинтусов и окрытий парапетов из гранита и керамогранита.
16. Выборочный ремонт асфальтового покрытия придомовой территории (по результатам осмотров).
17. Ремонт насосов ХВС в водомерных узлах и ИТП.
18. Ревизия и ремонт щитов управления насосов ХВС и ГВС в водомерных узлах и ИТП.
19. Замена коррозийных участков стальных труб на лежаках и стояках ХВС, ГВС и СО.
20. Замена вибровставок на насосных станциях систем отопления и ГВС в ИТП.
21. Мониторинг частотных регуляторов насосных станций ГВС в ИТП, работы по результатам мониторинга.
22. Замена компенсаторов на стояках ГВС жилых помещений (по результатам осмотров).
23. Подготовка систем отопления здания к отопительному сезону 2020-2021г.г., получение акта готовности в ГУП «ТЭК СПб» и паспорта готовности здания к отопительному сезону в Администрации Приморского района.
24. Промывка сетей бытовой канализации (по результатам осмотров).
25. Прочистка лежаков ливневой канализации на технических этажах (парадные №1-6).
26. Ревизия и замена запорной и балансировочной арматуры на системах ХВС, ГВС и СО.
27. Планово-предупредительный ремонт этажных ЩС.
28. Плановая замена люминесцентных светильников и ламп в МОП на светодиодные.
29. Ремонт системы электрообогрева внутренних водостоков на кровле (по результатам осмотра).
30. Установка диэлектрических ограждений в эл. щитах, осмотр и замена аварийных автоматических выключателей.
31. Плановая замена контакторов и силовых автоматов в ГРЩ (формирование аварийного запаса материалов).
32. Демонтаж старой схемы подключения приборов освещения в МОП, паркинге и на улице.
33. Закупка и поверка СИЗ и инструмента электротехнического персонала.
34. Замена/поверка огнетушителей по необходимости.
35. Испытания противопожарного водопровода на водоотдачу и перемотка пожарных рукавов.
36. Обследование насосных станций противопожарного водопровода.
37. Обследование вентиляционных каналов, работы по результатам обследования.
38. Работы по проверке и приведению систем АППЗ и АППТ нормативным требованиям (по результатам осмотров).
39. Обследование целостности конструкции вентканалов и огнестойкости ПВВ.
40. Замена модулей пожаротушения в паркингах.
41. Дооборудование паркингов знаками эвакуации.
42. Дооборудование АППЗ и монтаж АПС 1,2 оч.
43. Проверка АКБ на АППЗ.
44. Другие работы по результатам осмотров.