

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости»
по управлению и техническому обслуживанию жилого дома со встроенными помещениями и
встроено-пристроенной автостоянкой
по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дибуновская, д. 50 за 2021 год.

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Дибуновская, д. 50 с 03.07.2006 г. Компания имеет лицензию № 78-000134 на право управления многоквартирными домами, выданную 20.04.2015 г. 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 2021 году, доходах и расходах, состоянии расчетов, результат финансово-хозяйственной деятельности компании, план работ на 2022 год.

О работе Управляющей компании за 2021 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, сайте 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 технически исправном, эксплуатационном состоянии.

Дом был подготовлен к отопительному сезону 2021/2022 гг. 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 2021 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 ливнеотстоков, 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, водоотведения 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 и нежилой 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 2021/2022 г.:
 - замена торцевого уплотнения в водомерном узле - 2 очередь, жилая часть;
 - замена регулятора температуры системы ГВС - 1 очередь, встроенная часть;
 - замена регулятора температуры отопления в ИТП - 2 очередь, жилая часть;
 - монтажно-сварные работы в водомерном узле учета системы ХВС - 1 очередь;
 - работы по установке соленоидного клапана - 2 очередь, жилая часть;
 - демонтаж, сдача в поверку, монтаж манометров в ИТП.
21. Запуск и регулировка систем ЦО и ГВС после аварий на тепловых сетях ГУП «ТЭК СПб».
22. Предъявление подготовленных теплоцентров представителю ГУП «ТЭК СПб», опрессовка систем теплоцентров, получение акта готовности к отопительному сезону 2021/2022 г.
23. Регулировка параметров системы отопления в МОП, на незадымляемых лестницах и лифтовых холлах при установлении положительных температур наружного воздуха до завершения отопительного сезона.
24. Отключение/включение отопления при окончании и в начале отопительного сезона.
25. Включение/отключение бойлеров в квартирах по заявкам жильцов.
26. Замена и опломбирование счетчиков ХВС и ГВС, ЦО – 149 шт.
27. Консультации жильцов квартир по работе сантехнического оборудования и его замене или ремонту.
28. Ремонт сантехнического оборудования в помещениях консьержей и мусоросборных камерах;
29. Плановые и аварийно-восстановительные работы:
 - ремонт трубопровода ХВС в мусороприемных камерах 2 и 5 парадной.
 - ремонт и замена лежака розлива системы ГВС в паркинге 98-Н для 3 парадной в объеме – 30 п.м.
 - ремонт и замена внутриквартирных стояков системы ХВС в 1 парадной - с 12-го по 16-ый этаж; во 2 парадной - с 6-го по 8-ой и с 15-го по 16-ый этаж; в 3 парадной - с 8-го по 16-ый этаж - в общем объеме – 246 п.м.
30. Проверка и замена автоматических выключателей в питающих панелях рабочего освещения.
31. Регулировка и ремонт светильников уличного освещения, замена ламп в уличных светильниках на новые светодиодные.
32. Тестирование аварийных светильников на незадымляемых лестницах, замена дефектных светильников в плановом порядке.
33. Выборочная замена светильников на светодиодные в лифтовых холлах парадных.
34. Мытье уличных плафонов на галерее и над парадными 1 и 2 оч.
35. Периодическая проверка на незаконное подключение TV антенны квартир, отключенных за неуплату коммунальных услуг.
36. Восстановление самовольно вскрытых этажных щитов, активирование вскрытия, установка замков, проведение разъяснительных работ с нарушителями.
37. Плановая поверка СИЗ и инструмента электротехнического персонала.
38. Сбор отработанных ртутьсодержащих люминесцентных ламп от собственников, организация их вывоза и утилизации специализированной организацией.
39. Вывоз и утилизация батареек из экобокса.
40. Замена кнопки выхода домофона - 1 парадная со стороны ул. Дибуновской.
41. Замена блока домофона и ремонт панели вызова в 6 парадной.
42. Замена кнопок «выход» на входных дверях в 4 и 6 парадной.
43. Монтажные работы по замене 2-х блоков коммутации в 4 парадной, этаж 5 и 6.
44. Монтажные работы по установке преобразователей по витой паре в 4 парадной.
45. Монтажные работы по установке блоков питания в парадных 1-6.
46. Обследование квартир дома на предмет определения причин неисправности домофона, устранение неисправностей, программирование ключей для дверей парадных по заявкам жильцов.
47. Обслуживание системы СКУД, ПЗУ, системы домофонии, систем видеонаблюдения в 1 - 6 парадных.
48. Локальный ремонт напольной и настенной плитки в МОП парадных в общем объеме – 21 м2.
49. Ремонт и герметизация керамогранитного покрытия террасы внутреннего двора в объеме - 60 п.м., восстановление керамогранитной плитки вент.фасада – 1,3,4 пар. с обследованием состояния фасада в месте повреждения.
50. Окраска козырьков 4, 5, 6 парадные.

51. Работы по обследованию фасада 1, 2, 3 пар. методом промышленного альпинизма, гидроизоляция и ремонт выявленных дефектов кирпичной кладки фасада 1, 2, 3 пар., герметизация трещин на фасаде 1, 2, 3 пар., герметизация откосов оконных проемов.
52. Локальное восстановление гранитной плитки на галерее 2 очереди.
53. Ремонт ступеней крылец входов в помещения - восстановление плитки, ремонт перил, установка трапа.
54. Герметизация примыкания оконных блоков и дверей, ремонт оконных конструкций в МОП жилых помещений.
55. Ремонт дверных заполнений, замена доводчиков и пружин на дверях переходных балконов эвакуационных лестничных клеток в МОП жилых помещений.
56. Ремонт дверей в лифтовой холл 2 и 3 парадной (сварка новых петель, ремонт ручки).
57. Ремонт входных дверей 4, 5, 6 пар. (замена декоративных панелей) – в кол-ве 6-ти штук.
58. Герметизация воронок 1 - 6 парадные.
59. Ремонт отмостки по периметру дома.
60. Осмотр целостности парапетов на кровле после ураганных ветров.
61. Регулярный осмотр маяков и фасада.
62. Очистка кровельного пространства крыши и балконов от растительности.
63. Уборка снега с кровли, переходных балконов и парапетов, очистка крыши от снега и наледи в зимний период.
64. Мытье фасада на уровне до 2-го этажа аппаратом высокого давления «Керхер», в том числе с применением пескоструйной насадки. Очистка фасада от высолов, локальная очистка от граффити.
65. Покупка блока сигнализации и управления БСУ-4, оснащение мусоросборных камер спринклерным оросителем (АППЗ).
66. Техобслуживание насосных станций противопожарного водопровода.
67. Ревизия огнетушителей.
68. Проверка системы автоматической противопожарной защиты МКД по графику.
69. Работы по испытанию внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ).
70. Текущий ремонт асфальтобетонного покрытия на придомовой территории в объеме - 320 м2.
71. Выборочный ремонт трещин асфальта битумной смесью.
72. Демонтаж части ограждения у пешеходной дорожки со стороны ул. Савушкина в соответствии с согласованным проектом благоустройства.
73. Расстановка полусфер и антипарковочных столбиков по территории.
74. Восстановление резиновых вставок на ступенях крылец.
75. Уборка технических помещений. Уборка на кровле парадных № 1-6.
76. Покраска арматуры и оборудования в ИТП.
77. Зачистка и окраска дверей, оконных решеток технических помещений, металлических ограждений и перил галереи и т.д. Помывка домовых табличек.
78. Зачистка и покраска мусорных урн, малых архитектурных форм.
79. Закупки строительных, электротехнических и сантехнических материалов, запасных частей и ГСМ для оборудования и техники.
80. Проведение дератизации и дезинсекции мест общего пользования по графику.

Работы по содержанию и ремонту помещений паркинга:

1. Укрепление в паркинге 1-Н перегородки стены, смежной с паркингом 98-Н.
2. Замена датчиков управления подъема ворот в паркинге 1-Н.
3. Замена гибкой муфты на секционных воротах паркинга 1-Н - 1 шт. и замена пружинного стопора на секционных воротах паркинга 98-Н - 2 шт.
4. Закупка материала и установка трапов для въезда в паркинги 60-Н и 98-Н.
5. Замена блока вызова домофона на AVP-508 (PAL) при входе в паркинг 60-Н с пандуса.
6. Замена панели вызова домофона и считывателя на вход в паркинг 98-Н.
7. Замена люминесцентных светильников на светодиодные в паркингах.
8. Замена монитора в паркинге 60-Н на посту администратора.
9. Ревизия и замена фильтров системы дымоудаления жилой части и паркинга.
10. Техническое обслуживание и ремонт поломочной машины (замена щеток, скребка, роликов и колес).
11. Обязательное страхование гражданской ответственности деятельности УК по эксплуатации (использованию) автостоянки.
12. 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, вывоз и утилизация.
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. Помывка и покраска полусфер, скамеек и цветочниц.
9. Покупка дополнительной скамейки с вазонами.
10. Закупка плодородного грунта для цветочниц и засыпки участка под газон на месте демонтированной детской площадки.
11. Закупка однолетних цветов, посадка газонной травы, пересаживание кустов, высадка цветов в клумбы.
12. Полив, прополка и удобрение зеленых насаждений, уход за ними в летний период, подрезка кустарников, покос травы.
13. Очистка металлических прямков и решеток.
13. Прочистка ливневой канализации.
14. Содержание уборочной техники: страхование ОСАГО, ТО и ремонт трактора МКСМ 800 (замена троса управления, покупка и замена генератора).

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 2021 году вывезено бытовых отходов в общем объеме – 2260,91 м³ на сумму 2 395 608 руб.

Услуги по управлению многоквартирным домом:

1. Постоянная работа с должниками (систематическое общение по телефону, личное общение, направление претензий о задолженности).

В 2021 году было направлено 86 претензии потребителям-должникам на общую сумму 5 487 244,33 руб., подано 12 исковых заявлений по взысканию задолженности по оплате за текущее обслуживание и коммунальные услуги и по оплате взносов на капитальный ремонт на общую сумму 1 087 116,02 руб.

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, ЦО и прочие).
5. Ведение приема собственников в установленное время и дни генеральным директором, главным бухгалтером, паспортистом и другими сотрудниками по согласованию.
6. Проведение годового общего собрания собственников. Организация перепрограммирования брелоков от шлагбаума в соответствии с его решением.
7. Регулярное раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством на официальном сайте УК www.ukrn.ru, сайте ГИС ЖКХ, на стендах в офисе УК и в лифтовых холлах парадных №1-6.
8. Ведение реестра входящей/исходящей корреспонденции, контроль соблюдения срока ответов на входящие письма в соответствии с законодательством.
9. Контроль содержания придомовой территории и мест общего пользования.
10. Контроль выполнения договорных обязательств по техническому обслуживанию шлагбаумов, 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, 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).
13. Проведение разъяснительных бесед с ответственными лицами о правилах поведения в квартирах и парадных, о правилах производства шумовых работ во время ремонта и проживания;
14. 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 уборке и вывозу снега.
15. 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.
16. Проведение совещаний для решения оперативных и плановых задач.
17. Велась работа по вызову эвакуатора для нарушителей ПДД в части парковки под знаками при въезде и выезде с территории.
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 2021 год диспетчерской службой принято 740 заявок, из них: сантехнические заявки – 365 шт., электротехнические заявки - 126 шт., общестроительные и прочие – 249 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 активирование 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);
 - шлагбаумов (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, доводят необходимую информацию 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 электроэнергии на содержание общего имущества для расчета тарифа за месяц.

Обслуживание мусоросборных камер:

1. Ежедневная замена заполненных мусорных баков на пустые, подготовка мусора (уплотнение и перемещение заполненных мусорных баков на контейнерную площадку), при необходимости дозаполнение пухто-контейнеров из мусорных баков для оптимизации расходов по вывозу мусора.
2. Мытье мусорных баков и их дезинфекционная обработка (по мере загрязнения), не реже 1 раза в месяц.
3. Ремонт мусорных баков (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

*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	7-1 этаж	3-5 этаж
Среда	Незадымляемая лестница, мусоросборные камеры					
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					

2. Еженедельная замена ковровых покрытий в парадных в период с января по май и с ноября по декабрь.
3. Ежедневная профилактическая дезинфекционная обработка мест общего пользования дома, проводимая в соответствии с «Временным регламентом по организации выполнения работ по уборке помещений, входящих в состав общего имущества, в период профилактики распространения новой коронавирусной инфекции COVID-19 (согласно распоряжению Жилищного комитета № 329-р от 01.04.2020 г.).

Содержание лифтов:

Осуществляется постоянный контроль за исправностью лифтового оборудования.

1. Регулировка, обслуживание (плановое), профилактические работы производятся специализированной организацией на основании договора с ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости». За 2021 год была выполнена регулировка оборудования лифтов в объеме 51 заявки.
2. Проведено обязательное техническое освидетельствование лифтов - 15 шт. в августе 2021 г.
3. Выполнены ремонтные работы на лифтах:
 - замена тормозных колодок на пассаж. лифтах № 042433 и № 042434 в 4 парадной.
 - ремонт основного редуктора на груз. лифте № 042435 в 4 парадной.
 - замена тормозных колодок на груз. лифте № 042435 в 4 парадной.
 - измерение виброакустических показателей (2 точки) и измерение уровня шума лифтов в 4 парадной.
 - ремонт основного редуктора на пассаж. лифте № 040222 в 3 парадной.
 - замена энкодера на груз. лифте № 040224 в 3 парадной.
 - замена кнопок приказа - 10 шт. на пассаж. лифте № 042436 и груз. лифте № 042437 в 5 парадной
 - замена фотоэлементов и блока управления фотоэлементами на пассаж. лифте № 040219 в 1 парадной.
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.

Выполнено:

- замена стрелы, ремонт правой тумбы с заменой комплектующих шлагбаума на выезд с ул. Савушкина;
- ремонт стрелы шлагбаума, замена шпильки на шлагбауме на выезд с ул. Дибуновской;
- работы по замене комплекта дооснащения аварийной деблокировки шлагбаумов, замене пакета принадлежностей для аварийной деблокировки;
- работы по прокладке кабельных трасс, установке дополнительного шлагбаума на въезд со ст. ул. Савушкина, в соответствии с согласованным проектом благоустройства, работы по оборудованию шлагбаума переговорным устройством;
- покупка и установка на все шлагбаумы новых считывателей для перекодировки пультов шлагбаума.

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 2021 году:
 - зарегистрировано постоянно - 36 чел.;
 - зарегистрировано по месту пребывания - 14 чел.;
 - снято с регистрационного учета - 23 чел. (с постоянной регистрации), 20 чел. (с регистрации по месту пребывания);
 - получили и обменяли паспорта - 31 чел.;
 - выдано справок ф-9 - 163 шт., ф-7 - 43 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 «Петрозэлектросбыт» на основании заключенных с ними договоров на прием платежей (с удержанием комиссии) и в кассе Управляющей компании, расположенной в нашем доме.

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	09.15-18.00	13.00-14.00
Вторник	09.15-18.00	13.00-14.00
Среда	12.00-20.00	15.00-16.00
Четверг	09.15-18.00	13.00-14.00
Пятница	09.15-17.00	13.00-14.00

Финансово-хозяйственная деятельность

ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости» по результатам своей деятельности в 2021 году не имеет просроченной задолженности за 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 2021 году

Показатели:	тыс. руб.
Доходы (выручка)	61 909
Расходы (себестоимость)	-58 955
Финансовый результат от текущей деятельности	2 954
Прочие доходы	223
Прочие расходы	-94
Налог по УСНО	-626
Финансовый результат за 2021 год	2 457

Долг собственников по оплате коммунальных и прочих услуг составил:

- на 01.01.2021: 8 923 тыс. руб.
- на 31.12.2021: 8 740 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.	4 706 257	1 572 151	6 278 408	6 633 014
Текущий ремонт общ. имущ.	2 759 761	921 920	3 681 681	4 124 046
Содерж. придомовой террит.	1 524 314	509 214	2 033 528	2 716 942
Вывоз мусора	1 786 511	616 715	2 403 226	2 395 608
Диспетчеризация	1 608 749	537 415	2 146 164	2 219 083
Управление многоквартирным домом	4 244 086	1 417 760	5 661 846	6 437 373
ХВС и водоотведение	2 276 638	379 805	2 656 443	2 576 600
ГВС	1 789 308	185 242	1 974 550	2 332 950
Отопление	8 264 102	2 275 244	10 539 346	10 539 346
Электроснабжение МОП	918 689	274 415	1 193 104	1 187 899
Содержание лифтов	1 311 294	0	1 311 294	1 007 566
Уборка лестничных клеток	1 315 192		1 315 192	1 511 256
Обслуживание мусоросборных камер	706 607	0	706 607	557 105
ПЗУ	396 620	0	396 620	394 140
АППЗ	282 684	0	282 684	213 500
Радио	338 682	0	338 682	334 009
Кабельное телевидение	555 633	0	555 633	587 610
Консьерж	5 503 079	0	5 503 079	5 352 083
Паспортист	227 519	0	227 519	176 657
Обслуживание ВН в лифтах	119 991	0	119 991	94 280
Эксплуатация приборов учета т/эн.	269 435	90 555	359 990	338 400
Эксплуатация приборов учета х/водосн.	39 754	13 357	53 111	42 480
Эксплуатация приборов учета эл./эн.	66 267	22 268	88 535	47 689
РКО	1 088 493	794 714	1 883 207	918 142
Обслуживание шлагбаума	133 322	44 533	177 855	180 420
Пени	122 567	27 303	149 871	0
Дополнительные услуги на основании наряд-заказов, договоров и соглашений	711 583	9 382 687	10 094 270	5 743 508

Мероприятия по энергосбережению, проведенные в 2021 году:

1. Герметизация примыкания оконных блоков и дверей в МОП;
2. Замена доводчиков и пружин на дверях переходных балконов эвакуационных лестничных клеток;
3. Замена люминесцентных светильников на светодиодные;
4. Проверка 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 горячего и холодного водоснабжения.
9. Замена терморегуляторов (ГВС, ЦО) в ИТП 1,2.

ОТЧЕТ ПО ВЗНОСАМ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

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» с размещением на отдельном специальном счете.

В связи с несоответствием банка АО «ЮниКредит Банк» требованиям, предусмотренным ст.176 ЖК, в 2021 году принято решение об открытии спецсчета капитального ремонта в банке «ВТБ» ПАО.

По состоянию на 01.01.2021 года сумма оплаченных взносов на капитальный ремонт, накопленная на специальном счете, составляла 15 462 931,13 руб.

Состояние расчетов по оплате взносов на капитальный ремонт на 31.12.2021 года	
Всего начислено взносов	24 331 136,78
Всего оплачено взносов	22 896 270,85
ВСЕГО долг за собственниками по взносам, руб.	1 434 865,93

Таким образом, в результате работы Управляющей компании, за 12 месяцев (с 01.01.2021 по 31.12.2021) по статье «взнос на капитальный ремонт» было собрано 7 433 339,72 руб.

Планируемые работы на 2022 год:

1. Выборочный косметический ремонт МОП 1-6 парадные (по результатам осмотров).
2. Локальный ремонт отслаивающейся половой и стеновой облицовочной плитки в МОП (по результатам осмотров).
3. Обследование и ремонт парапетов МКД 1,2 оч.
4. Локальный ремонт парапетов галереи.
5. Герметизация фасада по периметру дома на цокольном и первом этажах.
6. Гидроизоляция выступающих частей несущих конструкций над входами в парадные 4-6.
7. Покраска перил и дверей по периметру дома (цокольный этаж).
8. Замена и ремонт воронок внутренних водостоков и примыканий кровли, герметизация кровли над 4-5 парадными.
9. Обследование и ремонт дверей, замков доводчиков в МОП 4-6-парадные.
10. Обследование кирпичной кладки 1,2 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. Выборочный ремонт асфальтового покрытия придомовой территории (по результатам осмотров).
16. Локальный ремонт ступеней лестниц, плинтусов и окрытий парапетов из гранита и керамогранита.
17. Ремонт галереи террасы 1 очереди с заменой керамогранита.
18. Покупка и установка детского игрового оборудования, окраска и ремонт имеющихся игровых элементов.
19. Ремонт насосов ХВС в водомерных узлах и ИТП 1,2 очереди.
20. Ревизия и ремонт щитов управления насосов ХВС и ГВС в водомерных узлах и ИТП.
21. Замена регуляторов давления и температуры отопления жилой части в ИТП 1 оч.
22. Замена регуляторов давления отопления жилой части в ИТП 2 оч.
23. Замена контроллера отопления в ИТП встройка 2 оч.
24. Замена коррозионных участков стальных труб на лежаках и стояках ХВС, ГВС и ЦО.
25. Замена вибровставок на насосных станциях систем отопления и ГВС в ИТП.
26. Мониторинг частотных регуляторов насосных станций ГВС в ИТП, работы по результатам мониторинга.
27. Замена компенсаторов на стояках ГВС жилых помещений (по результатам осмотров).
28. Подготовка систем отопления здания к отопительному сезону 2022-2023 г.г., получение акта готовности в ГУП «ТЭК СПб» и паспорта готовности здания к отопительному сезону в Администрации Приморского района.
29. Промывка сетей бытовой канализации (по результатам осмотров).
30. Прочистка лежаков ливневой канализации на технических этажах (парадные №1-6).
31. Ревизия и замена запорной и балансировочной арматуры на системах ХВС, ГВС и ЦО.

32. Планово-предупредительный ремонт этажных электрощитов.
33. Плановая замена люминесцентных светильников и ламп в МОП на светодиодные.
34. Ремонт системы электрообогрева внутренних водостоков на кровле (по результатам осмотра).
35. Установка диэлектрических ограждений в эл. щитах, осмотр и замена аварийных автоматических выключателей.
36. Плановая замена контакторов и силовых автоматов в ГРЩ (формирование аварийного запаса материалов).
37. Демонтаж старой схемы подключения приборов освещения в МОП, паркинге и на улице.
38. Закупка и поверка СИЗ и инструмента электротехнического персонала.
39. Замена/поверка огнетушителей по необходимости.
40. Испытания противопожарного водопровода на водоотдачу и перемотка пожарных рукавов.
41. Обследование насосных станций противопожарного водопровода.
42. Обследование вентиляционных каналов, работы по результатам обследования.
43. Работы по проверке и приведению систем АППЗ и АППТ нормативным требованиям (по результатам осмотров).
44. Обследование целостности конструкции вентканалов и огнестойкости ПВВ.
45. Замена модулей пожаротушения в паркингах.
46. Проверка АКБ на АППЗ.
47. Другие работы по результатам осмотров.