

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 2022 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.

На основании заявки ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости», поданной в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга, произведена проверка соответствия управляющей организации лицензионным требованиям на право управления многоквартирными домами. Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга принято решение о продлении лицензии № 78-000134 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД в срок до 11.01.2028 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 2022 году, доходах и расходах, состоянии расчетов, результат финансово-хозяйственной деятельности компании, план работ на 2023 год.

О работе Управляющей компании за 2022 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 2022/2023 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 2022 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 2022/2023 г.:
 - замена торцевого уплотнения в водомерном узле - 2 очередь, встроенная часть;
 - замена редуктора давления ГВС в ИТП - 1 очередь, встроенная часть;
 - замена задвижек на системе ХВС - 2 очередь, жилая часть;
 - замена участка обратного трубопровода ГВС в ИТП - 1 очередь, жилая часть;
 - замена вибровставок (ду-80) – 3 шт. в ИТП - 1 очередь, жилая часть;
 - замена вибровставок (ду-65) – 2 шт. в ИТП - 1 очередь, встроенная часть;
 - замена вибровставок (ду-80) – 2 шт. в ИТП - 2 очередь, жилая часть;
 - замена вибровставок (ду-150) – 2 шт. в ИТП - 2 очередь, жилая часть;
 - замена вибровставок (ду-50) – 2 шт. в ИТП - 2 очередь, встроенная часть;
 - замена вибровставок на лежаке ГВС в 98-Н - 1 очередь, встроенная часть;
 - установка редукционного клапана на системе ГВС в ИТП - 2 очередь, встроенная часть;
 - установка регуляторов давления "до себя" на обратный трубопровод - 1 и 2 очередь, жилая часть;
 - установка повысительного насоса на системе ХВС - 1 очередь, жилая часть;
 - сварочные работы подающей трубы ГВС 1 и 3 парадной;
 - демонтаж, поверка и монтаж манометров в ИТП – 155 шт.
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 2022/2023 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 – 186 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 и замена участков трубопровода ХВС и ГВС в мусорных камерах 1, 2, 6 парадных.
 - ремонт стояка ХВС в паркинге 1-Н в объеме – 5 п.м.
 - ремонт и замена внутриквартирных стояков системы ХВС в 1 парадной – с 20 по 23 этаж; во 2 парадной - с 13 по 16 этаж; в 3 парадной – с 12 по 14 этаж; в 4 парадной – 13 и тех. этаж, в помещениях 1-Н и 6-Н в общем объеме –193 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 механического замка и считывателя на входной двери в 1 парадную со стороны ул. Савушкина.
41. Замена контроллера в 1 парадной на посту консьержа.
42. Замена кнопок «выход» на первой и второй входной двери во 2 парадной.
43. Замена считывателя на входных дверях 3 парадной.
44. Замена блока питания видеорегистратора в 3 парадной на посту консьержа.
45. Замена блока вызова домофона в 4 парадной.
46. Замена кнопки «выход» на входных дверях в 6 парадной.
47. Монтаж, прокладка кабеля и установка камер видеонаблюдения над 4, 5 и 6 парадными.
48. Установка камеры видеонаблюдения на детской площадке.
49. Обследование квартир дома на предмет определения причин неисправности домофона, устранение неисправностей, программирование ключей для дверей парадных по заявкам жильцов.
50. Обслуживание системы СКУД, ПЗУ, системы домофонии, систем видеонаблюдения в 1 - 6 парадных.
51. Ремонтно-гидроизоляционные работы для устранения протечек на кровле парадных 4 и 5, кровле балкона над помещением 6-Н. Гидроизоляция и обустройство дренажной системы на террасе помещения 6-Н.
52. Работы по обследованию и ремонту системы водоотведения и гидроизоляции перекрытия террасы помещения 12-Н – в объеме 12 м2.
53. Ремонтно-гидроизоляционные работы кирпичной надстройки на кровле 4 парадной – в объеме 50 м2.
54. Ремонт стены парапета из меликонполара, примыкающей к эксплуатируемой кровле и стене паркинга 60Н, и открытий парапета из гранита- в объеме 48,8 м2.
55. Покраска торцов галереи, нижней части плиты и торцов лестничных маршей галереи 1 очереди - в объеме 186 м2.
56. Ремонт и герметизация вертикального остекления балконов: 1 парадная – 15 этаж, 2 парадная - 15 этаж, 3 парадная - 11 этаж.
57. Работы по обследованию фасада 2, 4, 6 парадных методом промышленного альпинизма, гидроизоляция и ремонт выявленных дефектов кирпичной кладки фасада 2, 4, 6 парадных.
58. Ремонт и гидроизоляция открытых балконов над парадными 4, 5, 6 - в объеме 78 м2.
59. Замена участков защитной сетки на фасаде 1 парадной.
60. Локальное восстановление гранитной плитки на галерее 2 очереди.
61. Ремонт ступеней крылец входов в помещения - восстановление плитки, резиновых вставок, ремонт перил.
62. Герметизация примыкания оконных блоков и дверей, ремонт оконных конструкций в МОП жилых помещений.
63. Ремонт дверных заполнений, замена доводчиков и пружин на дверях переходных балконов эвакуационных лестничных клеток в МОП жилых помещений.
64. Ремонт двери в мусоросборной камере 3 парадной.
65. Очистка от граффити, покраска и ремонт дверей при выходе на общий балкон 1 пар.13 этаж.
66. Ремонт сливной трубы над входом в 4 парадную.
67. Ремонт обогрева воронок на террасе 1 очереди.
68. Герметизация воронок 1 - 6 парадные.
69. Ремонт брусчатки на придомовой территории – в объеме 10 м2, восстановление отмостки МКД.
70. Осмотр целостности парапетов на кровле после ураганных ветров.
71. Регулярный осмотр маяков и фасада.
72. Очистка кровельного пространства крыши и балконов от растительности.
73. Уборка снега с кровли, переходных балконов и парапетов, очистка крыши от снега и наледи в зимний период.
74. 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.
75. Техобслуживание насосных станций противопожарного водопровода.
76. Ревизия огнетушителей.
77. Проверка системы автоматической противопожарной защиты МКД по графику.
78. Работы по испытанию внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ).
79. Выборочный ремонт трещин асфальта битумной мастикой на придомовой территории.
80. Восстановление (замена) недостающих элементов "лежащих полицейских" - у помещения 12-Н и 3 парадной.
81. Расстановка полусфер и антипарковочных столбиков по территории.
82. Уборка технических помещений. Уборка на кровле парадных № 1-6.
83. Покраска арматуры и оборудования в ИТП.
84. Зачистка и окраска дверей, оконных решеток технических помещений, металлических ограждений и перил галереи и т.д. Помывка домовых табличек.
85. Зачистка и покраска мусорных урн, малых архитектурных форм.

86. Закупки строительных, электротехнических и сантехнических материалов, запасных частей и ГСМ для оборудования и техники.
87. Проведение дератизации и дезинсекции мест общего пользования по графику.

Работы по содержанию и ремонту помещений паркинга:

1. Ремонт трапа на въезд в паркинг 98-Н.
2. Локальный ремонт пола в паркинге 60-Н.
3. Замена люминесцентных светильников на светодиодные в паркингах.
4. Техническое обслуживание и ремонт поломоечной машины (замена щеток, скребков, роликов и колес, восстановление электроконтакта, питающего турбину пылесоса).
5. Обязательное страхование гражданской ответственности деятельности УК по эксплуатации (использованию) автостоянки.
6. 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. Покупка и установка нового детского игрового комплекса, подготовка участка (подсыпка, выравнивание) под покрытие, заливка специальным резиновым покрытием.
9. Локальный ремонт резинового покрытия на детской площадке.
10. Покупка и замена вкладышей в урны – 20 шт.
11. Помывка и покраска полусфер, скамеек и цветочниц.
12. Закупка плодородного грунта для цветочниц и засыпки участка под газон на месте демонтированной детской площадки.
13. Закупка однолетних цветов, посадка газонной травы, пересаживание кустов, высадка цветов в клумбы.
14. Полив, прополка и удобрение зеленых насаждений, уход за ними в летний период, подрезка кустарников, покос травы, рубка аварийного сухого дерева на территории.
15. Очистка металлических прямых и решеток.
13. Прочистка ливневой канализации.
14. Содержание уборочной техники: страхование ОСАГО, ТО и ремонт трактора МКСМ 800.

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.

В 2022 году управляющей компанией было достигнуто соглашение с экологической компанией, осуществляющей раздельный вывоз отходов на переработку, на мусоросборной площадке были установлены дополнительные баки для раздельного сбора мусора.

Вывоз бытовых отходов осуществляется ежедневно специализированной организацией под постоянным контролем сотрудников ООО «Управляющая компания «Развитие недвижимости».

В 2022 году вывезено бытовых отходов в общем объеме – 2886,4 м³ на сумму 3 244 352,71 руб.

Услуги по управлению многоквартирным домом:

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

В 2022 году было направлено 42 претензии потребителям-должникам на общую сумму 2 617 139,70 руб., подано 14 исковых заявлений по взысканию задолженности по оплате за текущее обслуживание и коммунальные услуги и по оплате взносов на капитальный ремонт на общую сумму 1 268 028,18 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.
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 2022 год диспетчерской службой принято 542 заявки, из них: сантехнические заявки – 250 шт., электротехнические заявки - 107 шт., общестроительные и прочие – 185 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.
 - ✓ 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.
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. Ежедневная влажная уборка мусоросборных камер. Генеральная уборка мусоросборных камер один раз в месяц.
5. Поездный 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.

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 2022 год была выполнена регулировка оборудования лифтов в объеме 28 заявок.
2. Проведено обязательное техническое освидетельствование лифтов - 15 шт. в августе 2022 г.
3. Выполнены ремонтные работы на лифтах:
 - замена комплекта фотозлемента с блоком фотозавесы на груз. лифте № 040223 во 2 парадной.
 - замена комплекта фотозлемента с блоком фотозавесы на груз. лифте № 040224 в 3 парадной.
 - замена комплекта фотозлемента с блоком фотозавесы на груз. лифте № 040220 в 1 парадной.
 - замена роликов каретки и фотозавесы в сборе на пассаж. лифте № 040217 в 1 парадной.
 - замена роликов каретки и фотозавесы в сборе на пассаж. лифте № 040218 в 1 парадной.
 - замена двигателя привода дверей кабины на пассаж. лифте № 040217 в 1 парадной.
 - замена подшипников натяжного устройства на пассаж. лифте № 040221 во 2 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 фотозлементов, элементов питания.

Выполнено:

- ремонт тумбы шлагбаума на выезд с ул. Дибуновской - замена втулки, вышедшей из строя;
- установка подсветки шлагбаумов (выезд на ул. Савушкина, въезд и выезд на ул. Дибуновскую).

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 2022 году:
 - зарегистрировано постоянно - 27 чел.;
 - зарегистрировано по месту пребывания - 21 чел.;
 - снято с регистрационного учета - 14 чел. (с постоянной регистрации), 12 чел. (с регистрации по месту пребывания);
 - получили и обменяли паспорта - 26 чел.;
 - выдано справок ф-9 - 135 шт., ф-7 - 56 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 2022 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 2022 году

Показатели:	тыс. руб.
Доходы (выручка)	66 159
Расходы (себестоимость)	61 389
Финансовый результат от текущей деятельности	4 770
Прочие доходы	1 361
Прочие расходы	115
Налог по УСНО	657
Финансовый результат за 2022 год	5 360

Долг собственников по оплате коммунальных и прочих услуг составил:

- на 01.01.2022: 8 740 тыс. руб.
- на 31.12.2022: 9 885 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 общедомового имущества	5 028 503	2 749 416	7 777 920	7 791 637
Текущий ремонт общего имущества	2 820 815	943 172	3 763 987	4 073 352
Содержание придомовой территории	1 627 175	543 888	2 171 064	2 204 366
Вывоз мусора	3 204 597	40 543	3 245 140	3 245 140
Диспетчеризация	1 696 446	566 372	2 262 818	2 357 597
Управление многоквартирным домом	4 529 209	1 506 250	6 035 459	6 162 861
ХВС и водоотведение	2 692 433	404 426	3 096 860	2 610 455
ГВС	2 264 251	206 077	2 470 328	2 470 328
Отопление	8 420 965	2 215 793	10 636 759	10 636 759
Электроснабжение МОП	870 522	327 852	1 198 374	1 177 658
Содержание лифтов	1 307 388	0	1 307 388	1 133 802
Уборка лестничных клеток	1 331 218	0	1 331 218	1 381 382
Обслуживание мусоросборных камер	704 657	0	704 657	705 595
ПЗУ	396 686	0	396 686	348 000
АППЗ	275 202	0	275 202	168 000
Радио	350 790	0	350 790	345 253
Кабельное телевидение	619 950	0	619 950	622 500
Консьерж	5 624 642	0	5 624 642	5 690 979
Паспортист	227 418	0	227 418	187 358
Обслуживание ВН в лифтах	119 660	0	119 660	76 900
Эксплуатация приборов учета т/энергии	269 317	90 404	359 721	314 400
Эксплуатация приборов учета х/водосн.	39 737	13 334	53 071	42 480
Эксплуатация приборов учета эл./эн.	66 238	22 231	88 468	26 300
РКО	1 139 936	0	1 139 936	1 636 790
Обслуживание шлагбаумов	132 931	44 459	177 390	141 750
Пени	172 413	27 892	200 305	0
Дополнительные услуги на основании наряд-заказов, договоров и соглашений	516 681	10 266 184	10 782 866	6 041 262

Мероприятия по энергосбережению, проведенные в 2022 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 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 регуляторов давления ЦО в ИТП 1,2.
10. Установка повысительного насоса на системе ХВС 1 оч.
11. Химическая промывка теплообменников в ИТП 1,2 очереди.

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. Специальный счет открыт в Банке «ВТБ» (ПАО).

По состоянию на 01.01.2022 года сумма оплаченных взносов на капитальный ремонт, накопленная на специальном счете, составляла 22 896 270,85 руб.

Состояние расчетов по оплате взносов на капитальный ремонт на 31.12.2022 года	
Всего начислено взносов	31 542 270,95
Всего оплачено взносов	29 532 245,24
ВСЕГО долг за собственниками по взносам, руб.	2 010 025,71

Таким образом, в результате работы Управляющей компании за 12 месяцев (с 01.01.2022 по 31.12.2022) по статье «взнос на капитальный ремонт» было собрано 6 635 974,39 руб.

В 2022 году путем размещения денежных средств капитального ремонта на депозите Банка «ВТБ» (ПАО) получен дополнительный доход в размере **1 559 634,05 руб.**, который также находится на специальном счете для дальнейшего выполнения капитального ремонта дома в соответствии с Региональной программой капитального ремонта и решениями, принятыми общим собранием собственников.

Планируемые работы на 2023 год:

1. Обследование и ремонт парапетов МКД 1, 2 очереди.
2. Герметизация фасада по периметру дома на цокольном и первом этажах.
3. Ремонт кровли 4,5 парадной с ремонтом внутренних водостоков.
4. Обследование кирпичной кладки 1, 2 очереди (с последующим выполнением ремонтных работ по результатам обследования).
5. Ремонт ливнеприемных воронок и ливнестоков 1 и 2 очереди.
6. Локальный ремонт отливов 1 и 2 очереди.
7. Ремонт и гидроизоляция стен и парапетов галереи террасы 2 очереди с заменой керамогранита и ремонтом ступеней.
8. Покраска перил и дверей по периметру дома (цокольный этаж).
9. Выборочный косметический ремонт МОП 1-6 парадные (по результатам осмотров).
10. Локальный ремонт отслаивающейся половой и стеновой облицовочной плитки в МОП (по результатам осмотров).
11. Обследование и ремонт дверей, замков, доводчиков в МОП 4-6 парадные.
12. Окраска железобетонных секций контейнерной площадки, полусфер, ограждений, скамеек, цветочниц.
13. Посадка и пересадка декоративных однолетних и многолетних растений на придомовой территории.
14. Выборочный ремонт асфальтового покрытия придомовой территории (по результатам осмотров).
15. Локальный ремонт отмостки из тротуарной плитки.
16. Локальный ремонт ступеней лестниц, плитусов и окрытий парапетов из гранита и керамогранита.
17. Модернизация блока управления водомерного узла ХВС 1 очереди.
18. Ревизия и ремонт щитов управления насосов ХВС и ГВС в водомерных узлах и ИТП.
19. Замена регуляторов температуры системы отопления жилой части в ИТП 1 очереди.
20. Замена контроллера отопления в ИТП встройка 2 очередь.
21. Замена коррозионных участков стальных труб на лежаках и стояках ХВС, ГВС и ЦО.
22. Замена вибровставок на насосных станциях системы ГВС в ИТП.
23. Мониторинг частотных регуляторов насосных станций ГВС в ИТП, работы по результатам мониторинга.
24. Замена компенсаторов на стояках ГВС жилых помещений (по результатам осмотров).
25. Подготовка систем отопления здания к отопительному сезону 2023-2024 гг., получение акта готовности в ГУП «ТЭК СПб» и паспорта готовности здания к отопительному сезону в Администрации Приморского района.
26. Промывка сетей бытовой канализации (по результатам осмотров).
27. Прочистка лежаков ливневой канализации на технических этажах (парадные №1-6).
28. Ревизия и замена запорной и балансировочной арматуры на системах ХВС, ГВС и ЦО.
29. Плановая замена контакторов и силовых автоматов в ГРЩ (формирование аварийного запаса материалов).

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