

Отчет

Управляющей компании «ЖК Маршал»

по адресу:

пр. Metallistov, д.117, стр.1

о проделанной работе за период:

2019 год

СУММА ДОЛГА по всем ЖКУ на все помещения на начало 2019 года: **0 руб.**

СУММА НАЧИСЛЕНИЙ по всем ЖКУ на все помещения на конец 2019 года: **6 249 009,65 руб.**

СУММА ОПЛАТЫ от владельцев помещений по всем ЖКУ на конец 2019 года: **1 343 496,11 руб.**

ОПЛАЧЕНО Управляющей компанией по всем статьям ЖКУ: **4 606 022,11 руб.**

Обеспечение жизнедеятельности дома и договорные отношения за 2019 год:

- Ежедневно в рабочее время управляющая объектом проводит работу по решению текущих вопросов, принимает во внимание все просьбы и пожелания владельцев квартир по улучшению и комфортному проживанию в ЖК «Маршал», ведет прием заявлений от владельцев, отвечает на запросы, размещенные владельцами на портале администрации Калининского района «Наш Санкт-Петербург», консультирует по иным вопросам.
- Сотрудник бухгалтерии, ведущий начисление коммунальных платежей, ведет прием граждан 2 раза в неделю: среда и пятница, отвечает на вопросы владельцев о правилах и порядке начислений, по запросу выдает справки об отсутствии задолженности.
- На объекте ежедневно работает инженер по эксплуатации, который отвечает на все технические вопросы по дому, предоставляет техническую документацию на квартиры, занимается приёмкой выполненных работ подрядных организаций от застройщика, контролирует работоспособность систем электроснабжения, водоснабжения, отопления, а также систем пожарной сигнализации, пожарного водопровода, пожарной вентиляции. Совместно с представителями Застройщика оперативно решают проблемы аварийного характера.
- Технический персонал УК (в количестве 2 сантехника, 1 плотник, 1 электрик) постоянно проводит осмотры лестниц, подвалов, технических этажей и кровли, осуществляют контроль за работой общедомового оборудования: ГРЩ, ИТП, насосных станций и узлов учета тепловой энергии. Выполняют работы по заявкам от жильцов, которые поступают в диспетчерскую и фиксируются в журнале заявок.
- За 2019 год заявок выполнено: 1880, из них: сантехниками 1019, электриком 204, плотником 80, организацией по обслуживанию лифтов 528, организацией по обслуживанию ПЗУ(домофоны) 49.
- Менеджером клининговой компании ведется постоянный контроль уборки МОП, прилегающей территории, газонов и контейнерной площадки. Графики работ расположены на информационных стендах на первых этажах парадных. Также, менеджер клининга ведет дополнительную работу с жильцами, оперативно реагируя на заявки.

- Ежедневно по понедельникам, вторникам и четвергам по предварительной записи ведет прием сотрудник паспортного стола. Ответственный за паспортный учет граждан выдаёт по запросам справки (формы 7, форма 9, форма 12), регистрирует по месту жительства и месту пребывания граждан РФ, снимает с регистрационного учета граждан РФ, готовит сведения для полиции, ФМС, оформляет и хранит поквартирные карточки и карточки регистрации по месту жительства.
- Ежедневно по понедельникам ведут прием граждан Руководитель и Главный инженер управляющей компании. Совместно с инициативной группой жильцов решаются текущие вопросы по улучшению и комфортному проживанию в ЖК «Маршал».
- Постоянно ведется работа по контролю исполнения гарантийных обязательств Застройщиком.
- При заселении владельцы квартир получили полную информацию о жилом комплексе, правилах проведения ремонтных и шумных работах, последовательности действий проведения ремонтных работ, информацию по взаимодействию с Петроэлектросбытом, также получили ключи от почтовых ящиков, домофонов, пожарные датчики задымления, пожарные рукава.
- Для удобства владельцев помещений в офисе УК установлен терминал банка ПСКБ для оплат по различным платежам и денежным переводам.
- На информационных щитах в каждой парадной располагается вся полезная и актуальная информация, контакты от Управляющей компании. Информация постоянно обновляется.
- Введены в эксплуатацию индивидуальные счетчики тепла.

Для содержания общего имущества и обеспечения комфорта жителей между УК и обслуживающими организациями заключены договоры:

- Договора на обслуживание лифтов, техническое освидетельствование и страхование лифтов;
- Договор на аварийное обслуживание;
- Договор на дератизацию;
- Договор на вывоз бытового мусора;
- На обслуживание системы противопожарной защиты;
- Обслуживание переговорно – запирающих устройств;
- Обслуживание видеонаблюдения;
- Уборка МОП и придомовой территории ;
- Обслуживание систем диспетчеризации;
- На обслуживание ИТП, УУТЭ и насосные станции;
- Договоры на обучение ответственных за исправное состояние и безопасную эксплуатацию электроустановок и теплового хозяйства;
- Договор на выполнение услуг по контрольно – диспетчерскому обслуживанию;
- Ресурсные договора (с АО «Петроэлектросбытом» на электричество, совместные с Застройщиком и ГУП «Водоканалом СПб» на водоотведение и канализацию, Агентский договор с Застройщиком на тепловую энергию);
- Договор на ведение бухгалтерской деятельности;
- Договора на предоставление услуг по телевидению, интернета;
- Договор на обслуживание индивидуальных счетчиков тепла.

Отчет по претензионной работе за 2019 год

Уведомления: НЕТ

Судебная работа:

Иски: 0

Подано: 0

Вынесен: 0

Оплачено добровольно после обращения в суд: 0

Приказы:

Подано: 0

Вынесено: 0

Оплачено добровольно после обращения в суд: 0 руб.

Судебные приставы:

Взыскано: 0 руб.

Итого: 0 руб.

Отчет по привлечению дополнительных средств за 2019 год

1. Дом.Ру – 76 500,00 руб. обеспечение доступа в тех. помещения
2. СкайНэт – 112 000,00 руб. обеспечение доступа в тех. помещения

Прейскурант тарифов и цен на услуги по содержанию общего имущества 2019

	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф жилые	Тариф нежилые
	Содержание и ремонт жилого помещения	руб./кв.м.	31.75	32.38
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб./кв.м.	11.90	8.90
2	Текущий ремонт общего имущества	руб./кв.м.	0.00	6.21
3	Санитарное содержание придомовой территории	руб./кв.м.	1.83	1.83
4	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб./кв.м.	0.22	0.22
5	Обслуживание системы диспетчеризации	руб./кв.м.	0.41	0.41
6	Обслуживание систем ПЗУ	руб./кв.м.	0.53	0.53
7	Обслуживание АППЗ	руб./кв.м.	0.84	0.84
8	Обслуживание инженерных систем	руб./кв.м.	1.10	1.10
9	Обслуживание лифтового оборудования	руб./кв.м.	2.58	0.00
10	Обслуживание ворот паркинга	руб./кв.м.	0.00	0.00
11	Управление МКД	руб./кв.м.	6.70	6.70
12	Контрольно-диспетчерская служба	руб./кв.м.	5.64	5.64
13	Служба регистрационного учета	руб./кв.м.	0.00	0.00

Начисления и оплаты по статьям 2019 год

№	Наименование услуг	Начислено владельцам, руб.	Оплачено владельцами, руб.	Перечислено контрагентам, руб.
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	1 571 618,98	409 249,58	981 632,71
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	19 805,27	3 643,52	145 062,30
3	Санитарное содержание придомовой территории	243 170,60	63 205,87	457 901,01
4	Обслуживание системы видеонаблюдения	29 232,81	7 598,48	35 030,00
5	Обслуживание системы диспетчеризации	54 482,00	14 161,18	129 304,08
6	Обслуживание систем ПЗУ	70 427,55	18 305,88	84 391,20
7	Обслуживание АППЗ	111 618,78	29 012,80	0,00
8	Обслуживание инженерных систем	146 167,32	37 992,34	77 567,93
9	Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	85 333,35	3 515,92	102 800,00
10	Управление многоквартирным домом	890 292,30	231 408,95	1 141 543,74
11	Контрольно-диспетчерская служба	749 440,34	194 798,24	190 709,68
12	Служба регистрационного учета	0,00	0,00	0,00

Отчет по текущему ремонту за 2019 год

СУММА НАЧИСЛЕНИЙ по текущему ремонту на конец 2019 года: **19 805,27 руб.**

СУММА ОПЛАТЫ по текущему ремонту на конец 2019 года: **3 643,52 руб.**

ОПЛАЧЕНО Управляющей компанией по текущему ремонту сторонним организациям за 2019 год: **145 062,30 руб.**

Перечень работ по текущему ремонту за 2019 год

Все виды работ по текущему ремонту были проведены силами сотрудников УК «ЖК Маршал» и силами подрядных организаций.

Все работы по обслуживанию общего имущества дома и текущему ремонту выполнены в пределах средств, поступающих от граждан по установленному тарифу.

- Постоянно ведется работа по замене вышедших из строя осветительных приборов, разбитые и перегоревшие светильники заменены на новые – все парадные (совместно с Застройщиком).
- Выполнены в срок работы по подготовке дома к отопительному сезону, промыты теплообменники.
- Установлены «стопоры» для предотвращения порчи входных дверей и фасадов во всех парадных.
- Куплено и установлено противоскользящее покрытие на крыльцах все парадные, кроме 7 (отсутствует приямок для установки).
- Совместно с Застройщиком восстановлены входные двери (вставлены поврежденные стекла, новые ручки, заменены доводчики).
- Сантехниками неоднократно произведена прочистка канализационных магистралей от строительных смесей, посторонних предметов
- Ликвидированы протечки, связанные с засорами канализации, в подвалах всех парадных.
- Проведена дополнительная работа по дезинсекции подвалов (после ликвидации протечек)
- Сантехниками прочищены ливневые канализации от засоров посторонними материалами
- Закуплены и установлены дополнительные насосы для устранения аварийных ситуаций (засоры и протечки в подвалах).
- Мусоросборные камеры оборудованы магнитными замками, подготовлены для установки мусорных баков.
- На территории ЖК установлено дополнительное «пухто» для складирования и вывоза крупногабаритных и строительных отходов.
- На все парадные закуплены и установлены информационные щиты, на которых располагается вся полезная информация и контакты от Управляющей компании.
- В связи с большим количеством ремонтов пассажирские и грузовые лифты обшиты «оргалитом» для сохранения внешнего вида.
- Закуплены ТМЦ для опломбировки индивидуальных счетчиков
- С момента заселения с территории комплекса строительного мусора вывезено 594 м3.

Кроме того, закуплено ТМЦ для исполнения работ, всего на 69 243,00 рубля:

ООО ОМЕГА	сантехнические расходники (трубы, переходники, отводы)	89 шт.
ООО СТД Петрович	лестница, стремянка	2 шт.
ООО СТД Петрович	сверло по бетону	1 шт.
АО Нео Сервисе	дубликаты ключей	2 шт.
Магазин Метизы	расходники для плотника (шурупы, дюбели, шайбы)	11 шт.
ООО Максидом	замок навесной	9 шт.
ИП Андрейчикова Ольга Александровна	сантехника (инструмент плотнику)	1 шт.
ИП Андрейчикова Ольга Александровна	заглушка полипропиленовая (на "стопаки")	28 шт.
ООО ОМЕГА	заглушка	20 шт.
ИП Левко Дмитрий Геннадьевич	бурав	1 шт.
ООО Развитие	Фонарик универсальный	4 шт.
ООО Минимакс	автоматические выключатели, нож технический	7 шт.
ИП Андрейчикова Ольга Александровна	хомут	6 шт.
ИП Логунова Елизавета Ильинична	Насос дренажный	1 шт.
ООО Аварийная замочная служба	замок на дверь	1 шт.
ООО СТД Петрович	расходники для плотника, электрика	20 шт.
ООО Барко	отвертка	3 шт.
ООО ТД Страж-Нева	Пломбы, проволока	386 шт.
ООО Леруа Мерлен Восток	Погружной дренажный насос (фекальный), хомут	1, 3 шт.
ООО Барко	термометр уличный	10 шт.
ООО Аварийная замочная служба	дубликаты ключей	3 шт.
ООО Лента	насос для воды ручной	1 шт.
ООО Ржевка	Замок почтовый	10 шт.
ООО НТКФ Си-Норд	Пломбы, проволока	302 шт.
ООО Минимакс	Реле, гайки, болты, шайбы	8 шт.
ООО Ржевка	стеклорез, шпилька оцинкованная	2 шт.
ООО Леруа Мерлен Восток	нож 18 мм	1 шт.
ООО Леруа Мерлен Восток	коврик резиновый 100*150	13 шт.

Перечень работ, запланированных 2020 год:

№ п/п	Наименование работ	Объемы	Период
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества		
1.1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме		
1.1.1	Мытье лестничных площадок и маршей 1 (первого) этажа; сбор, пакетирование и вынос мусора; удаление пыли с лифтов, дверных ручек, пожарных щитов и пр.поверхностей не более 2м.	В полном объеме	ежедневно, кроме выходных дней
1.1.2	Влажная протирка пыли с подоконников, дверей, пожарных шкафов, стен, перил и ограждений	В полном объеме	1 раз в неделю
1.1.3	Сухая и влажная уборка радиаторов отопления	В полном объеме	1 раз в месяц
1.1.4	Мытье окон МОП	В полном объеме	2 раза в год
1.1.5	Влажная уборка лифтовых холлов, квартирных коридоров выше 2 (второго) этажа, локальная уборка дверных блоков, стены высотой не более 2 м	В полном объеме	1 раз в неделю
1.1.6	Влажное подметание черных лестниц и переходных балконов	В полном объеме	2 раза в месяц
1.1.7	Очистка парапетов кровли от снега и сосулек	По периметру кровли	По необходимости
1.1.8	Вывоз и обезвреживание ТБО, КГМ	В полном объеме	В год (вывоз ежедневно)
1.1.9	Аварийное обслуживание	Весь дом	постоянно
1.1.10	Подготовка к сезонной эксплуатации	жилой дом	Два раза в год
1.1.11	Дератизация	жилой дом	по необходимости
1.2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме		
1.2.1	Техническое обслуживание	жилой дом	Согласно графику ППР
1.2.2	Системы центрального отопления		
1.2.2.1	Промывка системы теплоснабжения с опрессовкой	в полном объеме	3-4 квартал 2020 года.
1.2.3	Системы холодного водоснабжения		
1.2.3.1	Настройка повысительной станции ХВС	6 шт.	4 квартал 2020 года
1.2.3.2	Промывка стояков, лежаков ГВС, ХВС	в полном объеме	3 квартал 2020 года
1.2.4	Канализация		
1.2.4.1	Прочистка и промывка ливневой и дренажной канализации	в полном объеме	4 квартал 2020 года
1.2.4.2	Промыв стояков, лежаков канализации	в полном объеме	4 квартал 2020 года
1.2.5	Система электроснабжения, освещение помещений МОП и земельного участка		
1.2.5.1	Обслуживание этажных электрощитов 1-17 этажи	В полном объеме	Согласно графику ППР
1.2.5.2	Ремонт светильников МОП	В полном объеме	в течении года
1.2.5.3	Замена светильников	1000 шт.	в течении года

1.2.6	Проверка работоспособности систем вентиляции	Жилой дом	постоянно
1.2.7	Очистка цокольной части здания	Жилой дом	В летний период
1.2.8	Обеспыливание токоведущих частей электрооборудования	Жилой дом	1 раз в 12 месяцев
1.3	Уборка и санитарная очистка земельного участка		
1.3.1	Подметание земельного участка в летний период	В полном объеме	ежедневно
1.3.2	Очистка территории от снега	В полном объеме	Зимний период
1.3.3	Уборка мусора с газона	В полном объеме	ежедневно
1.3.4	Уборка мусора на контейнерной площадке	В полном объеме	ежедневно
1.3.5	Полив тротуаров	В полном объеме	по необходимости в соответствии с сезоном
1.3.6	Полив газонов	В полном объеме	по необходимости в соответствии с сезоном
1.3.7	Стрижка газона	В полном объеме	по необходимости в соответствии с сезоном
2.	Техническое обслуживание инженерных систем:		
2.1	Содержание и ремонт узла учета тепловой энергии		
2.1.1	Настройка модема на КУУТЭ	12 компл.	3 квартал 2020 года
2.1.2	Промыв ПРЭМ	24 шт.	3-4 квартал 2020 года
2.1.3	Настройка автоматики	14 узлов	4-квартал 2020 года
2.2	Содержание и ремонт повысительных насосов		
2.2.1	Техобслуживание насосных станций	7 шт.	в течении года
2.3	Содержание и ремонт диспетчерских систем		
2.3.1	Проверка работоспособности и обслуживание системы доступа	в полном объеме	в течении года
2.5	Содержание и ремонт тепловых пунктов		
2.5.1	Ремонт и промывка теплообменников ЦО	21 шт.	3-4 квартал 2020 года.
2.5.2	Промывка фильтров	19 шт.	3-4 квартал 2020 года.
2.5.3	Промывка, опрессовка трубопроводов, запорной арматуры ИТП	в полном объеме	4 квартал 2020 года.
2.5.4	Поверка манометров, термометров	250 шт.	согласно графику
2.6	Содержание системы АППЗ технических помещений		
2.6.1	Обслуживание и обеспечение эксплуатации	ИТП, ГРЩ	постоянно
2.7	Содержание, ремонт лифтов		
2.7.1	Ежегодное техническое освидетельствование	24 лифта	Согласно графику

2.7.2	Страхование лифтов	24 лифта	Согласно графику
2.7.3	Обслуживание и обеспечение эксплуатации	24 лифта	постоянно
2.7.4	Обслуживание и обеспечение эксплуатации подъёмника для ММГ	4 шт.	постоянно
2.8	Радио		
2.8.1	Контроль за размещением оборудования	жилой дом	постоянно
2.9	Телетрансляция		
2.9.1	Контроль за размещением оборудования	жилой дом	постоянно
2.9.2	Контроль за подключением абонентов к домовой сети	жилой дом	постоянно
3.	Коммунальные услуги		
3.1	Холодное водоснабжение	жилой дом	постоянно
3.2	Отопление	жилой дом	в соответствии с Распоряжениями Правительства Санкт- Петербурга
3.3	Электроснабжение МОП	жилой дом	постоянно
3.4	Электроснабжение квартир	жилой дом	постоянно
4.	Административно – хозяйственные услуги		
4.1	Управление многоквартирным домом		
4.1.1	Решение вопросов с застройщиком, в том числе по устранению замечаний по фасаду здания, дворовой территории, паркингу, инженерным системам, замечаний владельцев помещений	жилой дом	постоянно
4.1.2	Заключение договоров и контроль за их исполнением, в том числе договоров на поставку электроэнергии, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов, крупно габаритного мусора	жилой дом	постоянно
4.1.3	Организация проведения общих собраний, в том числе оформление документации	жилой дом	в течение года
4.2	Административно – хозяйственные расходы		
4.2.1	Почтовые расходы	по необходимости	в течение года
4.2.2	Услуги телефонной связи	жилой дом	постоянно, круглосуточно
4.2.3	Работа с контрагентами и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействие с государственными органами, в том числе претензионная работа.	жилой дом	постоянно
4.2.4	Расходы по средствам компьютерной связи и информационным технологиям	по необходимости	в течение года
4.2.5	Обслуживание и содержание оргтехники, расходные материалы и оборудование	по необходимости	в течение года
4.2.6	Транспортные расходы	по необходимости	в течение года
4.2.7	Консультационные и информационные расходы	по необходимости	в течение года

4.2.8	Канцелярские расходы	по необходимости	в течение года
4.2.9	Расходы на обучение	по необходимости	в течение года
4.2.10	Типографские расходы	по необходимости	в течение года
4.2.11	Содержание персонала	по необходимости	в течение года
5	Контрольно-диспетчерская служба		
5.1	Круглосуточный прием заявок от владельцев помещений по неисправностям, распределение по службам, контроль их выполнения	жилой дом	постоянно, круглосуточно
5.2	Наблюдение за общим имуществом с использованием средств связи и иных средств	жилой дом	постоянно, круглосуточно
5.3	В случае обнаружения явных признаков возгорания немедленное оповещение специальных служб	жилой дом	постоянно, круглосуточно
5.4	Управление системой контроля доступа (шлагбаум, калитки, парадные)	жилой дом	постоянно, круглосуточно
6	Служба регистрационного учета		
6.1	Организация регистрационного учета граждан (прописка/выписка, оформление и хранение поквартирных карточек и карточек регистрационного учета граждан)	жилой дом	в течение года
6.2	Выдача справок (формы 7, форма 9, форма 12)	жилой дом	в течение года по запросу
6.3	Предоставление сведений для полиции, ФМС по запросам, оформленным в установленном законом порядке	жилой дом	в течение года по запросу

Помимо работ, указанных в таблице, запланированы следующие работы:

- Весной, летом будет произведена закупка и установка скамеек (при необходимости), вазонов
- В установленные вазоны будут посажены цветы, на придомовых газонах планируется высадить многолетние кустарники.
- Закупка и установка «лежачих полицейских» для контроля скорости ТС по территории ЖК
- Замена разбитых светильников в МОП
- Косметические работы в МОП
- Обустройство контейнерной площадки (обустройство навеса)
- Установка мусорный контейнеров в мусоросборные камеры
- Закупка и установка бетонных полусфер и столбиков для предотвращения незаконной парковки ТС
- При получении дополнительных средств по целевому взносу будет установлена система видеонаблюдения: дополнительные камеры в лифты, входные группы и по территории ЖК
- Дооборудование шлагбаумов