

**Отчет управляющей организации перед собственниками помещений в
многоквартирном доме за предыдущий год
Информация о деятельности управляющей организации «Общество с ограниченной
ответственностью «Инвестстрой»»
за отчетный период с 01.01.2020 по 31.12.2020 по управлению многоквартирным
домом по адресу: г. Санкт Петербург Ленинский проспект д. 108 к.1**

Общие сведения об управляющей компании.

195253, Россия, Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера д. 67 к. 1 пом. 6-Н
ИНН 7840383834, КПП 780601001
ОГРН 1089847088682 ОКПО 85465445
тел./факс: (812) 248-05-95
Аварийная служба 715-27-04

Официальный сайт в сети интернет <http://investstroy78.ru/>

Адрес электронной почты office@investstroy78.ru

Режим работы, в т.ч. часы личного приема граждан сотрудниками УО и работы диспетчерских служб: пн-чт. С 9:00 до 18:00; пт. С 9:00 до 17:00. Аварийная служба – круглосуточно (*).

Бухгалтерия: Полякова Ирина Андреевна:

Приём на Ленинском 108 к.1: (После выпуска квитанций по предварительному объявлению) 18.00-20.00

Управляющая : Перолайн Анна Степановна

Приём на Ленинском 108 к.1:

Среда 18.00-20.00

Генеральный директор : Болтенков Валерий Александрович

Глава 1 Раздел 1.

Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние элементов имущества	общего
1	Фундамент, цоколь	удовлетворительное	
2	Стены (наружные и внутренние)	Имеются трещины в облицовочном кирпиче. Удовлетворительное, нарушения окрасочного покрытия	
3	Крыльцо, лестницы	удовлетворительное	
4	Балконы	удовлетворительное	
5	Перекрытия	удовлетворительное	
6	Крыша, кровля	удовлетворительное	
7	Полы	удовлетворительное	
	проемы		
8.1	Окна	удовлетворительное	
8.2	Двери	Удовлетворительное, требуется замена деревянных дверей	
	отделка		
9.1	Внутренняя	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	
9.2	Наружная	Требуется ремонт трещин	
	Инженерные системы		
10.1	Электроснабжение	Удовлетворительное,	
10.2	Холодное водоснабжение	удовлетворительное	
10.3	Горячее водоснабжение	удовлетворительное	
10.4	Водоотведение	Удовлетворительное	
10.5	Отопление	удовлетворительное	
	прочее		
11.1	АППЗ	Необходим восстановительный ремонт	
11.2	Лифт (6 шт)	удовлетворительное	

Раздел 2. Сведения о выполненных работах /оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Наименование работ:

За период 2020 года на доме Ленинский проспект д. 108 к.1 лит.А.были выполнены работы по управлению и содержанию МКД в части:

1. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий.

Перечень работ (услуг)	Периодичность проведения работ	Сведения о выполнении работ (результат)
Уборка мест общего пользования в многоквартирном доме	По графику	выполняется
Уборка и очистка придомовой территории	ежедневно	выполняется
Освещение придомовых территорий, площадок, лестничных маршей	Ежедневно, по заявкам.	выполняется
Содержание конструктивных элементов жилого дома	Ежедневно/по мере необходимости	выполняется
Содержание внутридомовых сетей отопления	постоянно	выполняется
Содержание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	постоянно	выполняется
Содержание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	постоянно	выполняется
Содержание внутридомовых канализационных сетей	постоянно	выполняется
Содержание внутридомовых сетей и электрооборудования	постоянно	выполняется
Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций	постоянно	выполняется
Услуги по управлению многоквартирным домом	постоянно	выполняется
Услуги по начислению и подготовке платежных документов за жилищно-коммунальные услуги	ежемесячно	выполняется
Текущий ремонт	постоянно	выполняется
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	По графику	выполняется

2. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В период эксплуатации МКД были выполнены работы по постоянному техническому обслуживанию выражающиеся в постоянном контроле за работоспособностью здания, каждого его элемента в отдельности. Не допущено перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов.

2.1. ИТП и система теплоснабжения

В рамках обслуживания проведены работы по сезонной подготовке ИТП к эксплуатации к отопительному периоду. (проведены промывки всех необходимых узлов, проведена проверка и опрессовка системы на целостность избыточным давлением, прочистка всех грязевиков), ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики. В период эксплуатации на системах ИТП не допущено не одного случая остановки в работе, а также серьезных утечек теплоносителя. -проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры включая внутримдомовые сети, тепловые пункты, системы отопления;

В период эксплуатации на системе теплоснабжения проведено:

Прочищены все грязевики

Регулировка редукторов давления в ИТП – 2шт

Ремонт обратных клапанов и их чистка

Протянуты все фланцевые соединения.

Прочищены обратные клапана 8 штук.

Проводилась постоянная регулировка отопления в отопительный период

Регулировка циркуляции горячего водоснабжения

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуации не допущено. Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Проведены осмотры всех труб теплоснабжения. Отрабатывались незамедлительно заявки жильцов МКД. Случаев заморозки топления в отопительный период не допущено.

2.2. Система водоснабжения здания

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено:

Прочистка всех грязевиков водоснабжения

За период эксплуатации ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения не допущено, проведены плановые работы по предупреждению аварийных ситуаций. Проведены работы по осмотру задвижек их постоянной работе, для предотвращения выхода их из строя.. Произведена установка насосной станции с целью повышения давления.

2.2. Система канализации

За период эксплуатации ликвидировано 2 случая засорения системы канализации бытовыми отходами. Отрабатывались заявки жильцов МКД.

2.3. Система электроснабжения.

2.5.1 В период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьезных перерывов в подаче электрической энергии потребителям допущено не было.

Заменены автоматы на общедомовых сетях

2.5.2. Электроосвещение

За период эксплуатации на данной системе:

Происходит замена перегорающих лампочек на энергосберегающие, меняются разбитые плафоны.

За период эксплуатации всей системы электроснабжения аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено, все случаи аварийных ситуаций устранялись незамедлительно либо предотвращались заранее в результате ежедневного контроля и

обработыванию заявок.

2.4. Конструкции здания.

За период эксплуатации нарушений и незаконных перестроек допущено не было, осмотры конструкций здания производились, регулярно. Конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном состоянии и не несут угрозы жизни и здоровью. В процессе осмотров МОП были обнаружены нарушения штукатурного и окрасочного слоя. Фасад здания имеет трещины облицовочного кирпича.

2.5. Двери

В ходе эксплуатации были проведены работы по замене деревянных дверей на металлические, согласно плана.. Входные металлические двери ремонтировались 1 раз. Менялись доводчики.

2.6. Лифтовое оборудование

В процессе эксплуатации на данной системе происходили сбои, но они устранялись оперативно и в максимально сжатые сроки. За период эксплуатации произведены регламентированные работы. В настоящее время лифты находятся в хорошем состоянии.

2.7. Прилегающая территория

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по поддержанию благоустройства в хорошем состоянии,

3. Работа с собственниками

В процессе эксплуатации были организованы работы с собственниками на предмет отработки заявок, как посредством устного, письменного обращения, так и через сети интернет. В процессе ответов и обрабатывания заявок устранялись недостатки,

В 2020 продолжалась работа по взысканию задолженности за коммунальные и эксплуатационные услуги.

4. Деятельность связанная с достижением целей управления

1. обеспечение поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов в соответствии с проектом дома;
2. начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений
3. ведение реестра собственников помещений (в соответствии с действующим законодательством);
4. контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных платежей и взносов;
5. обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
6. Ведение технической документации.
7. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.
8. Организация подготовки дома к сезонной эксплуатации.

9. Учет договоров и соглашений, контроль за соблюдением условий заключенных договоров и соглашений.
10. Обеспечение собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме коммунальными и прочими услугами.
11. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.
12. Ведение расчетов оказываемые услуги и выполняемые работы.
13. Разработка и приведение счетов-квитанций на оплату в соответствии с действующим законодательством.
14. Организация и ведение приёма граждан
15. Подготовка объема работ по герметизации межпанельных стыков.
16. Организация и проведение ремонтных работ на системе отопления
17. Организация и проведение ремонтных работ по замене аварийных стояков и восстановление водоснабжения верхних квартир.
18. Организация и проведение косметического ремонта парадных, первых этажей и лифтовых холлов, мусороприёмных камер.
19. Размещение информации, документов в системах ГИС ЖКХ, Реформа жкх,

За отчетный период собственникам МКД по адресу Ленинский пр-кт дом 108 корп 1 выставлено счетов за работы, коммунальные и жилищные услуги на сумму:

всего	7 987 195,83	руб		
в том числе коммунальных, жилищных и прочих услуг	7 987 195,83	руб		
работ по целевому назначению	-	руб		

2 За предоставленные услуги и выполненные работы собственниками оплачено:

за 2020г.	6 743 949,18
-----------	--------------

3 Общая задолженность:

за 2020г.	1 243 246,65
за период 2011-2020 годы	7 414 472,89

4 За отчетный период получено от арендаторов за предоставление части здания в аренду для размещения рекламы:

ООО "ТОП-ДЕКОР"	Договор № 108/1 от 01.02.2019 г.	41 806,80
СПб ГУП "АТС Смольного"	дог.№ 01-02-16-2016г. от 14.06.2016	27 720,00
ООО "ДМЦ "Вирилис"	№ 108-19-Н/2 от 01.10.2016	56 846,40
ИТОГО		126 373,20

5 За отчетный период с 01.01.2020 по 31.12.2020 начислено и собрано ден.средств по статьям:

Услуги	Итого	Оплачено	Долг	Выполнено работ
Жилищные услуги	6 088 766,41	5 014 876,32	1 073 890,09	6 088 766,41
АХР	881 848,08	720 064,31	161 783,77	881 848,08
Водоотв.ГВС на общ.нужды	20 707,07	16 565,02	4 142,05	20 707,07
Водоотв.ХВС на общ.нужды	5 016,87	4 740,83	276,04	5 016,87
ГВС на общ.нужды	92 195,49	75 206,25	16 989,24	92 195,49
Обслуживание лифта	449 672,04	401 941,95	47 730,09	449 672,04
Обслуживание узла учета	42 039,24	36 255,20	5 784,04	42 039,24

Общедомовая эл.эн(день)	101 859,36	82 260,28	19 599,08	101 859,36
Общедомовая эл.эн(ночь)	22 631,87	18 232,09	4 399,78	22 631,87
Общедомовая эл.эн(однт)	56 605,26	47 242,64	9 362,62	56 605,26
Сод.и рем.АППЗ	48 295,44	43 502,63	4 792,81	48 295,44
Сод.и рем.авт. запирающ.устр. двер.подъезд.	44 804,52	40 184,66	4 619,86	44 804,52
Сод.и рем.сист.экстренного оповещ.	10 775,34	8 765,45	2 009,89	10 775,34
Содерж.общ.имущ.	2 145 774,60	1 751 610,74	394 163,86	2 145 774,60
Текущий ремонт	1 047 609,00	855 348,30	192 260,70	976188.68
Уб. контейнерной площадки	82 880,40	67 675,64	15 204,76	82 880,40
Уборка зем.участка	329 864,46	269 147,63	60 716,83	329 864,46
Управл.м/к домом	590 109,30	480 704,76	109 404,54	590 109,30
ХВС на общ.нужды	5 016,87	4 740,83	276,04	5 016,87
Эксп.приб.учета ТЭ	89 510,52	73 089,39	16 421,13	89 510,52
Эксп.приб.учета ХВ	9 945,96	8 121,52	1 824,44	9 945,96
Эксп.приб.учета ЭЭ	11 604,72	9 476,20	2 128,52	11 604,72
Коммунальные услуги	983 171,92	912 983,07	70 188,85	983 171,92
Водоотв.гор.воды	213 494,94	204 044,69	9 450,25	213 494,94
Водоотв.хол.воды	384 838,49	354 469,19	30 369,30	384 838,49
Холодная вода	384 838,49	354 469,19	30 369,30	384 838,49
Прочие	915 257,50	816 089,79	99 167,71	915 257,50
Антенна	86 580,00	80 310,70	6 269,30	86 580,00
Домофонные ключи	3 200,00	3 200,00	0,00	3 200,00
Замена счетчиков	500,00	500,00	0,00	500,00
Консьерж	627 900,00	553 845,90	74 054,10	627 900,00
Платные услуги	90 000,00	82 500,00	7 500,00	90 000,00
Радио	78 097,50	70 170,63	7 926,87	78 097,50
Услуги РЦ	28 980,00	25 562,56	3 417,44	28 980,00
Всего:	7 987 195,83	6 743 949,18	1 243 246,65	7 987 195,83

5. Сведения о выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Ленинский проспект, д. 108, корпус 1

За 2020 год управляющей организацией ООО «Инвестстрой» проведены следующие работы:

1. Ремонт крыши контейнерные площадки, которая была сорвана в результате порыва сильного ветра.
2. Ремонт деревянной двери на 13 этаже.
3. Ремонт доводчика черной лестницы.
4. Ремонт общедомового электросчетчика ГРЩ.
5. Ремонт дверей 1 парадной 7 этаж.
6. Замена крана на чердаке над квартирой № 91.
7. Установлены сферы около медицинского центра для предотвращения парковки машин у стены дома.
8. Установлены барьеры ограждений возле контейнерной площадки для предотвращения парковки автомобилей при вывозе мусора.
9. Монтаж насоса холодного водоснабжения в подвале в целях повышения давления на последних этажах.
10. Замена автомата трехфазного
11. Промазка швов в асфальте.
12. Закрытие электрических проводов короба.
13. Мойка фасада многоквартирного дома.
14. Монтаж электросчетчики ГРЩ.
15. Замена деревянных дверей на переходных балконах на 3 этажах.
16. Косметический ремонт лифтовых холлов в третьей парадной.
17. Ремонт балкона в 3 парадной.
18. Замена отсекающих входных задвижек теплоцентре.
19. Ремонт стойки ограждения контейнерной площадки.
20. Ремонт лифта 2 парадной (замена троса).
21. Вскрытие асфальта около 1 парадной, рытье траншеи, засыпка и асфальтирование.
22. Ремонт тепловычислителя.
23. Установка манометров.
24. Замена блока вызова домофона.
25. Замена редуктора второго лифта во 2 парадной.
26. Замена протекающих кранов на розливе горячего водоснабжения на чердаке 1 парадной.
27. Замена обратных клапанов в теплоцентре.
28. Ремонт деревянных дверей
29. Замена отливов над квартирой № 92.
30. Герметизация фасадных трещин, установка бандажей.

Генеральный директор ООО «Инвестстрой»



Болтенков В.А.