

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 01.01.2023 по 31.12.2023 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 : Перолайнен 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 2023 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, проверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры включая внутридомовые 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.

Заменена регулировочной задвижки в жилой части

Заменены часть обратных клапанов на отоплении в ИТП

встроенной и жилой части

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.

В летний период в результате выхода из строя повысительного насоса-был произведен ремонт с заменой платы управления.

Система канализации

За период эксплуатации ликвидировано 1 случай засорения системы канализации бытовыми отходами. Отрабатывались заявки жильцов МКД.

2.2. Система электроснабжения.

2.5.1 В период эксплуатации системы электроснабжения здания аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено, все случаи аварийных ситуаций устранялись незамедлительно либо предотвращались заранее в результате ежедневного контроля и обработке заявок.

За период эксплуатации на данной системе:

Происходит замена перегорающих лампочек на энергосберегающие, меняются разбитые плафоны.

2.3. 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.

2.4. Двери

В ходе эксплуатации были проведены работы по ремонту деревянных дверей на переходных балконах. Входные металлические двериремонтировались 1 раз. Менялись доводчики.

2.5. Лифтовое оборудование

В процессе эксплуатации на данной системе происходили сбои, но они устранялись оперативно и в максимально сжаты сроки. За период эксплуатации производятся ремонтные работы. В настоящее время лифты находятся в рабочем состоянии.

2.6. Прилегающая территория

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по поддержанию благоустройства .

Неоднократно ремонтировалась контейнерная площадка- двери, ворота.

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 2023 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 ремонту трещин на фасаде..
16. Организация и проведение ремонтных работ на системе отопления
17. Размещение информации, документов в системах ГИС ЖКХ, Реформа жкх,

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

1 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	7 139 195,96	руб		
в том числе				
коммунальных, жилищных и прочих услуг	7 139 195,96	руб		
работ по целевому назначению	-	руб		

2 За предоставленные услуги и выполненные работы собственниками оплачено:

за 2023г.	5 971 406,53
-----------	---------------------

3 Общая задолженность:

за 2023г.	1 167 789,43
за период 2011-2023 годы	6 316 041,34

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

СПб ГУП "АТС Смольного"	дог. № 01-02-16-2016г. от 14.06.2016	56 000,00
ООО "ДМЦ "Вирилис "	№ 108-19-Н/2 от 01.10.2016	56 846,40
ИП Возмищев		72 000,00
ИТОГО		184 846,40

5 За отчетный период с 01.01.2023 по 31.12.2023 начислено и собрано ден.средств по статьям:

Услуги	Итого	Оплачено	Долг	Выполнено работ
Жилищные услуги	5 915 877,36	4 904 213,08	1 011 664,28	5 953 336,55
АХР	881 624,64	723 544,99	158 079,65	881 624,64
Водоотв.ГВС на общ.нужды	21 788,98	17 500,33	4 288,65	21 788,98
Водоотв.ХВС на общ.нужды	46 541,66	37 966,77	8 574,89	46 541,66
ГВС на общ.нужды	75 538,12	60 670,58	14 867,54	75 538,12
Обслуживание лифта	682 446,18	609 442,37	73 003,81	682 446,18
Обслуживание узла учета	42 039,24	40 081,32	1 957,92	42 039,24
Общедомовая эл.эн(день)	149 030,92	122 320,47	26 710,45	149 030,92
Общедомовая эл.эн(ночь)	28 948,66	23 950,56	4 998,10	28 948,66
Общедомовая эл.эн(однт)	23 360,50	19 359,14	4 001,36	23 360,50

Сод.и рем.АППЗ	54 152,34	48 381,36	5 770,98	54 152,34
Сод.и рем.авт. запирающ.устр. двер.подъезд.	50 667,06	40 666,46	10 000,60	50 667,06
Содержание помещения	1 427 667,90	1 168 780,65	258 887,25	1 427 667,90
Текущий ремонт	1 106 175,36	905 706,22	200 469,14	1 143 634,55
Уб. контейнерной площадки	82 859,40	68 002,15	14 857,25	82 859,40
Уборка зем.участка	402 697,20	329 718,28	72 978,92	402 697,20
Управл.м/к домом	682 764,42	559 030,69	123 733,73	682 764,42
ХВС на общ.нужды	46 541,66	37 966,77	8 574,89	46 541,66
Эксп.приб.учета ТЭ	89 487,84	73 442,09	16 045,75	89 487,84
Эксп.приб.учета ХВ	9 943,44	8 160,35	1 783,09	9 943,44
Эксп.приб.учета ЭЭ	11 601,84	9 521,53	2 080,31	11 601,84
Коммунальные услуги	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие	1 223 318,60	1 067 193,45	156 125,15	1 223 318,60
Антенна	84 240,00	76 700,35	7 539,65	84 240,00
Домофонные ключи	2 000,00	1 800,00	200,00	2 000,00
Консьерж	1 026 375,00	891 661,06	134 713,94	1 026 375,00
Радио	75 927,60	66 522,23	9 405,37	75 927,60
Услуги РЦ	34 776,00	30 509,81	4 266,19	34 776,00
ВСЕГО:	7 139 195,96	5 971 406,53	1 167 789,43	7 176 655,15

6. Сведения о выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

Ленинский проспект, д. 108, корпус 1

За 2023 год управляющей организацией ООО «Инвестстрой» проведены следующие работы:

1. Замена водомера
2. Замена канализационной трубы в подвале
3. Замена стояка отопления
4. Смена навесных замков в электрощитках 3 парадная 7 этаж
5. Замена доводчика на контейнерной площадке
6. Смена брусков дверных полотен 3 парадная
7. Прочистка приборов канализации в консьержной
8. Смена арматуры смесителя с душевой сеткой в консьержной
9. Удаление мусора из приемков 2 парадная подвал
10. Смена навесных замков в электрощитах
11. Удаление граффити
12. Спил веток и дерева у дорожки 3 пар.
13. Замена блока питания АППЗ
14. Вскрытие замка 3 парадная подвал
15. Установка врезного замка 3 парадная подвал
16. Смена замка выход на чердак 3 парадная
17. Сварка ворот на контейнерной площадке
18. Вскрытие замка выход на крышу 2 парадная

19. Ремонт дверных полотен 2 парадная 12 этаж выход на балкон
20. Установка табличек на парадные
21. Замена предохранительных клапанов
22. Ручная сварка стыковых соединений входной двери 3 парадная
23. Промывка отопительных приборов в теплообменнике
24. Ремонт насоса холодного водоснабжения, замена платы
25. Смена арматуры обратного клапана в теплоцентре
26. Замена регулировочной задвижки
27. Замена обратного клапана в теплоцентре встройка
28. Косметический ремонт черной лестницы 1 парадная
29. Заделка трещин в квартирных холлах 2 и 3 парадная
30. Замена блока резервного питания на пожарной сигнализации 2 парадная
31. Установка дверных полотен 2 парадная 8 этаж
32. Смена врезного замка на 3-ью консервную.
33. Замена двери выход на черную лестницу 1 парадная 6 этаж
34. Восстановление ворот на контейнерной площадке
35. Удаление граффити на балконе 1 парадная
36. Ремонт балконных переходов 2 парадная
37. Демонтаж 13 оснований для плафонов, установка 2 плафонов у мусорника
38. Ремонт балкона над кв.92
39. Ремонт балкона над кв.55
40. Ремонт козырька 1 парадная
41. Ремонт козырька 3 парадная
42. Установка маячков, проведение экспертизы мест установки
43. Герметизация трещин на фасаде дома
44. Ремонт АППЗ
45. Частичная заделка трещин 1,2 и 3 парадной
46. Замена замков на электрощитках
47. Сварка стыковых соединений на воротах контейнерной площадке
48. Сварка стыковых соединений на двери контейнерной площадке
49. Смена внутренних трубопроводов встроенных помещений 3 пар, установка балансировочных кранов
50. Замена ламп освещения по мере необходимости.
51. Перемотка пожарных рукавов 2 пар
52. Замена пускателя э/магн. Привода 1 пар. Грузовой лифт
53. Замена реле пар.3 грузовой лифт
54. Ремонт привода пар.3 грузовой лифт.

