

**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 Заневский проспект д. 28-30-32 лит.А.**

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 Заневском 28-30-32 лит.А. Среда 18.00-20.00

Управляющая : Перолайнен Анна Степановна

Приём на Заневском 28-30-32 лит.А. Вторник 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 общего имущества
1	Фундамент, цоколь	удовлетворительное
2	Стены (наружные и внутренние)	значительные нарушения облицовочного плиточного покрытия
		Удовлетворительное, нарушения штукатурного и окрасочного покрытия
3	Крыльцо, лестницы	удовлетворительное
4	Балконы	Ограждения балконов в неудовлетворительном состоянии
5	Перекрытия	удовлетворительное
6	Крыша, кровля	Удовлетворительное, крыша над нежилыми помещениями требует ремонта., значительные разрушения водосточных желобов
7	Полы	Удовлетворительное, местами необходимо менять напольное покрытие.
	проемы	
8.1	Окна	Удовлетворительное, требуется замена деревянных окон
8.2	Двери	Удовлетворительное, требуется замена деревянных дверей
	отделка	
9.1	Внутренняя	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт
9.2	Наружная	Требуется восстановления защитного покрытия, герметизация межпанельных стыков
	Инженерные системы	
10.1	Электроснабжение	Удовлетворительное, требуется ремонт
10.2	Холодное водоснабжение	удовлетворительное
10.3	Горячее водоснабжение	удовлетворительное
10.4	Водоотведение	Удовлетворительное, требуется текущий ремонт
10.5	Отопление	удовлетворительное
	прочее	
11.1	Мусоропровод	Удовлетворительное, требуется ремонт мусороприёмных камер
11.2	Лифт (12 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 Заневский проспект д. 28-30-32 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, заменены уплотнительные прокладки не выдержавшие проверку 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 внутридомовые сети, тепловые пункты, системы отопления;

В период эксплуатации на системе теплоснабжения проведено:

Прочищены все грязевики

Регулировка редукторов давления в ИТП – 3шт

Ремонт обратных клапанов и их чистка

Протянуты все фланцевые соединения.

Прочищены обратные клапана 12 штук.

Проводилась постоянная регулировка отопления в отопительный период

Регулировка циркуляции горячего водоснабжения

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуаций 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.

2.3. Оконные проёмы

В целях энергосбережения произведена замена деревянных окон на металлопластиковые. Произведена штукатурка откосов.

2.2. Система канализации

За период эксплуатации ликвидировано 3 случая засорения системы канализации бытовыми отходами. А также 6 случаев аварии общегородской канализации в результате которых было подтопление технических помещений. Отрабатывались заявки жильцов МКД.

2.3. Система электроснабжения.

2.5.1 В период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьезных перерывов

подаче электрической энергии потребителям допущено не было.

Устранено несколько случаев аварийной ситуации на данной системе. Заменены автоматы на категориях потребителей. В основном из-за нарушения потребителями выделенной нагрузки

2.5.2. Электроосвещение

За период эксплуатации на данной системе:

Происходит замена перегорающих лампочек на энергосберегающие, меняются разбитые плафоны. Заменено 2 автомата на группы электроосвещения.

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 обрабатыванию 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 значительные нарушения защитного слоя, нарушения герметичности межпанельных швов..

2.5. Двери

В ходе эксплуатации были проведены работы по замене деревянной двери на металлопластиковую. Ремонт порезов на дверях после замены замков.. Входные металлические двериремонтировались 1 раз. Менялись доводчики, ручки, магниты.

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, Были установлены вазоны для высаживания цветов.. Проводились работы по ямочному ремонту просевших люков Водоканала.

3. Работа с собственниками

В процессе эксплуатации были организованы работы с собственниками на предмет обработки 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. Работа с представителями государственных контролирующих органов

В 2020-ом году, в процессе работы были проведены проверки сотрудниками ГЖИ и прокуратуры В ходе проведения проверок грубых нарушений лицензионных требований не установлено, неисполненных предписаний – нет.

5. Перечень заключенных договоров на обслуживание дома:

ГУП ТЭК СПБ	Теплоснабжение
ГУП ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	Отпуск питьевой воды и прием сточных вод
АО ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ	Энергоснабжение
ООО СИТИ-КЛИНИНГ ООО КОМПАНИЯ СТЭК	Услуги по вывозу и размещению твердых коммунальных и крупногабаритных бытовых отходов, образованных населением, проживающими в многоквартирных домах
ООО Отис лифт	Техническое обслуживание лифтов
ООО ГК НЕВА	Техническое обслуживание лифтовой диспетчерской связи
ООО "УНИВЕРСАЛГАЗСЕРВИС"	Услуги по технич., аварийному обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования
ООО «МСК+» ООО «Тепловижн Сервис»	Эксплуатационное обслуживание узла учета тепловой энергии
ООО "ТЕЛЕКОМ СЕРВИС"	Услуги связи
ООО Экоконтроль	Дератизация помещений
ООО «Эльтон» ООО «Сезам»	Обслуживание ПЗУ (домофон)
ООО "П.А.К.Т."	Услуги радиовещания

6. Взаиморасчёты с контрагентами

Поставщики коммунальных услуг		Задолженность на 31.12.2020
ТЭК СПБ ГУП		3 365 189.77
ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП		293 009,69
АО ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ		43 528.73
Контрагенты		318916,1
Итого		4 020 704.29

7. Взаиморасчеты.

Поступило на расчетный счет				13 080 828.29
в том числе:				
коммунальные платежи:				4 114 928.83
Водоканал ВС				989 370.49
Водоканал ВО(ХВС)				964 590.69
Водоканал ВО(ГВС)				585 472.59
ГУП ТЭК (теплоэнергия)				1 373 380.92
АО ПСК				202 114,14
Расход денежных средств составил всего:				9 067 464,77 Р
в том числе :				
-АО ПСК				393 517,09
Водоканал ВС				1 486 062,06
Водоканал ВО				2 421 632,34
ГУП ТЭК				1 392 403,84
-обслуживание расчетного счета				15 164 Р
-единый налог УСН				196 242 Р
-госпошлина на суды				249 220,04
- договора с контрагентами				2 913 223,40
Начислено организациями за год (счета)				3 940 844.77
Водоканал ВС				1 201 099,22
Водоканал ВО				1 943 739,19
АО ПСК				354 823,51
ГУП ТЭК				441 182,14

8. Расчеты по коммунальным платежам.

Начислено жилищных и коммунальных платежей за 2020г.			17 974 111,38
Оплачено за 2020г.			10 212 899,31
	28		806 417,95
	30		4 457 535,99
	32		3 839 801,22
	Не жилые		1 109 144,15
Задолженность собственников по жилищным и коммунальным услугам за 2020г.			7 761 212,07
	28		5 032 887,99
	30		557 724,98
	32		1 538 290,71
	Не жилые		632 308,39
Задолженность собственников по жилищным и коммунальным услугам всего на 01.01.2021			19 189 858,67
	28		14 751 160,69
	30		979 135,35
	32		2 586 155,72
	Не жилые		873 406,91

9. 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, портал администрации.
20. Подготовка и предъявление документов для проверки ГЖИ
21. Подготовка и предъявление документов для проверки Полицией по указанию прокуратуры.

10. Сведения о выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

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

1. В связи с выходом из строя термостатического элемента регулятора температуры горячей воды была произведена покупка элемента и произведена установка в теплоцентре.
2. Замена деревянной двери на металлопластиковую в 8 парадной.
3. Косметический ремонт лестничных переходов в 5 парадной.
4. Ремонт фасадной стены с укладкой облицовочного камня со стороны заневского проспекта.
5. Косметический ремонт 1 и 2 этажа в 9 парадной.
6. Косметический ремонт мусороприёмной камеры в 1, 5, 6, 9 и 12 парадной.
7. Ремонт ступеней 5,6,7,8,12 парадной.
8. Выборочный ремонт коробов ливнеотводов.
9. Ремонт трещин в квартирах 450 и 457.
10. Ремонт фасадной стены 9 парадной с расшивкой и заменой вилатерма, штукатуркой фасадной стены,
11. Проведение строительной экспертизы дефектов по предписанию государственной жилищной инспекции торцевой стены 9 парадной.
12. Замена деревянного заполнения на стеклопакеты первых двух этажей в 9, 10, 11, 12 парадной.
13. В связи с тем, что руководством ЖСК- 128 и ТСЖ «Заневский 28-30-32» не были переданы паспорта на узлы учета тепловой энергии, во избежание начисления тепловой энергии по нормативу, в интересах собственников, были изготовлены дубликаты паспортов.
14. ремонт балкона ограждения квартира 251 324 317 296 289 401 384 335 345 349 352 314 366,373 328, 275,436, 139,146,160,212,
15. демонтаж балконных плит ограждения кв 125.

10.2. В целях восстановления исправности и работоспособности общего имущества по текущему ремонту выполнены следующие работы:

1. Заменен счетчик водомера.
2. Покупка и укладка грязезащитного покрытия.
3. Покупка и укладка ковровых дорожек в лифтовых холлах (в 4 парадной через полгода кто то приватизировал).
4. Заменена автоматов в квартирных группах по заявкам квартир 160 и т.д.
5. Проведена поверка счетчика водомера.
6. Проведены работы по замене стояков ХВС и ГВС в квартирах №№ 33, 40, 47, 54.
7. Произведена замена замков на входных дверях в технические помещения
8. Проведен ремонт крыши над библиотекой.
9. В зоне квартир 450, 457:
 - i. - произведена герметизация стыков стеновых панелей с расшивкой швов;
 - ii. - выполнена строительная экспертиза дефектов;
 - iii. - установлены маяки в квартирах №№ 450, 457;
 - iv. - оштукатурен фасад на уровне 2 и 3 этажа;
 - v. - расчищены швы в зоне плиты перекрытия в квартирах №№ 450, 457;
 - vi. - швы заполнены раствором, оштукатурены и покрашены;
10. Проведен ремонт входных дверей в технические помещения.
11. Установлены информационные стенды.
12. Герметизация отверстий мусоропроводов;
13. Изготовление и установка отсутствующих ограждающих решеток на окнах (для предотвращения выпадения детей);
14. Монтаж видеокамер;
15. Ремонт крышек мусоропровода;
16. Установка ручек на входных дверях;
17. Ремонт отломанных решёток на окнах в парадных;
18. Ремонт доводчика;
19. В связи с тем что постоянно вскрывался выход на крышу, в подвал 1 пар. и выводилось из строя телевизионное оборудование была установлена видеокамера и проложено 400 метров видеокабеля.
20. В связи с неправильным монтажом предыдущей организацией, произведена установка кранов на розливе на полотенцесушитель под кв 223
21. Замена прибора УУТЭ
22. В связи с нашествием блох была произведена дезинсекция подвала 28.07, 05.08, 03.09, 16.09, 10.12.12
23. замена участка канализации в 1 пар.
24. замена стояка холодного водоснабжения в магазине Дикси до подвала. Замена стояков квартиры 5 12 19
25. ремонт блока вызова домофона в парадной 3 по заявке квартиры 158, 162, 167
26. произведён монтаж установок решеток на лестничной клетке 3 парадной
27. этаж замена стояка квартира 308 301
28. оконные решетки, 3 парадной, 8 этаж.
29. демонтаж антенны тарелки с фасада со стороны заневского проспекта на 9 этаже
30. ремонт канализационного стояка квартира 225
31. ремонт канализационного стояка магазине альпиндустрия со вскрытием и заменой выпуска вместо трубы
32. замена стояка квартиры 435
33. в связи с тем, что счетчик водомера 12 парадной показывал нестабильный данные

- была установлена камеры для контроля показаний общедомового счётчика
34. ремонт металлической двери 10 парадной. со снятием, сваркой новых петель установкой
 35. монтаж доводчика.
 36. установка ручки на входной двери 10 пар.
 37. замена сломанных замков на электрошита 9,10,11,12 парадных (несколько раз)
 38. в связи с украденным в 10 парадный замка доводчика приобретен, установлен новый.

10.3. В целях улучшения благоустройства вокруг многоквартирного жилого дома проведены следующие работы:

1. окраска скамеек;
2. изготовление и установка перил при выходе из парадных;
3. установка вазонов и цветников;
4. покраска вазонов и урн;
5. посадка цветов в вазоны и цветники;
6. закрашиваются граффити
7. покраска стен нежилых помещений после удаления граффити.;
8. изготовление пандуса 5, 6 парадная

Генеральный директор ООО «Инвестстрой»



Болтенков В.А.