

**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 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 19.30-20.30

Управляющая : Перолайн Анна Степановна
Приём на Заневском 28-30-32 лит.А.

Вторник 17.30-19.30

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)	значительные нарушения облицовочного плиточного покрытия	
		Удовлетворительное, нарушения штукатурного и окрасочного покрытия	
3	Крыльцо, лестницы	удовлетворительное	
4	Балконы	Ограждения балконов в удовлетворительном состоянии, требуется продолжить замену ограждений	
5	Перекрытия	удовлетворительное	
6	Крыша, кровля	Удовлетворительное, произведен капитальный ремонт крыши	
7	Полы	Удовлетворительное, местами необходимо менять напольное покрытие.	
	проемы		
8.1	Окна	Удовлетворительное, требуется продолжить замену деревянных окон	
8.2	Двери	Удовлетворительное	
	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 продолжить 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 2023 года на доме Заневский проспект д. 28-30-32 лит.А.были выполнены работы поуправлению 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 проводились регулярные осмотры по закрытию ручек окон.

2.2. Система канализации

За период эксплуатации ликвидировано 3 случая засорения системы канализации бытовыми отходами. А также 2 случая 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. Замены квартирных автоматов на электроснабжении в соответствии с выделенной мощностью.

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..

В 2023г. был проведен капитальный ремонт крыши Фондом капитального ремонта.

2.5. Двери

В ходе эксплуатации были проведены работы по замене доводчиков, ручек, магнитов.

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,

Высаживались цветы.. Проводились работы по ямочному ремонту асфальта у фасада здания.

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. Работа с представителями государственных контролирующих органов

В 2023-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	Горячее водоснабжение на ОДН
ГУП ВОДОКАНАЛ САНКТ-	Отпуск питьевой воды и прием сточных вод

ПЕТЕРБУРГА	
АО ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ	Энергоснабжение
ООО Метеор 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»	Обслуживание ПЗУ (домофон)
ООО "П.А.К.Т."	Услуги радиовещания

6. Взаиморасчёты с контрагентами

Поставщики коммунальных услуг	Задолженность на 31.12.2023 (руб.)
ТЭК СПБ ГУП	-
ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП	306 944,85
АО ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ	28163,48
Контрагенты	454 946,03
Итого	790 054,36

7. Взаиморасчеты в 2023г.

Поступило на расчетный счет всего:	15 5657 14,34
в том числе коммунальные платежи:	3 602 535,24
Водоканал ВС	1 283 962,37
Водоканал ВО(ХВС)	1 283 962,06
Водоканал ВО(ГВС)	747 366,13
ГУП ТЭК (теплоэнергия)	
АО ПСК	287 244,68
Расход денежных средств составил всего:	11 656 584,16
в том числе :	
-АО ПСК	320 127,65
Водоканал ВС	1 448 397,40
Водоканал ВО	2 076 247,63
ГУП ТЭК	294 279,56

	-обслуживание расчетного счета	66 166,00
	-единый налог УСН	677 193,33
	-госпошлина на суды	135 492,60
	- договора с контрагентами	6 565 299,91
Начислено организациями за год (счета)		3 760 809,18
	Водоканал ВС	1 460 569,73
	Водоканал ВО	2 157 669,73
	АО ПСК	322 295,01
	ГУП ТЭК	-

8. 9Расчеты по коммунальным платежам.

Начислено жилищных и коммунальных платежей за 2023г.		17 782 448,10
Оплачено за 2023г.		15 423 994,91
	28	4 296 865,10
	30	4 802 279,88
	32	4 739 232,27,44
	Не жилые	1 585 617,66
Задолженность собственников по жилищных и коммунальным услугам за 2023г.		2 358 453,19
	28	1 014 530,61
	30	505 900,77
	32	654 242,54
	Не жилые	183 779,27
Задолженность собственников по жилищных и коммунальным услугам всего на 01.01.2023		15 935 873,04
	28	10 826 200,91
	30	915 261,70
	32	2 147 721,18
	Не жилые	2 046 689,25

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.
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 прокуратуры.

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

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

1. Смена доводчика входной двери 12 парадная
2. Замена крана в теплоцентре
3. Спил сухих деревьев, с погрузкой в пухто
4. Ремонт программатора ключей домофона
5. Установка счетчиков холодного и горячего водоснабжения дом 32
6. Спил сухих деревьев
7. Установка манометров
8. Монтаж перемычки для сдачи водомера на поверку дом 32
9. Поверка водомера
10. Установка скамейки 12 парадная
11. Ремонт замка на входной двери 9 парадная
12. Смена части трубы канализационного стояка
13. Замена светильников при входе 9 и 10 парадная
14. Герметизация межпанельных стыков
кв.504,519,529,564,15,24,41,630,636,50,95,99,226,270,268,273,277,279,650,665,130,293,297
298,326,335,384,387,666,671,464,436,441,447,94
15. Ямочный ремонт участков отмостки
16. Замена задвижки на встройку в теплоцентре
17. Установка термометров
18. Замена части поврежденной трубы с фитингами канализационного стояка
19. Ремонт регулятора температуры
20. Монтаж гирлянды у парадных с 1-12
21. Ремонт входной двери, замена порога со сваркой 4 парадная
22. Сварка поручня на крыльце 1 парадная
23. Смазка петель, установка входной двери 4 парадная
24. Сварка петель двери у мусорника 4
25. Восстановление водосточной трубы
26. Установка счетчика дом 28
27. Установка 3-х фазного автомата в подвале
28. Установка врезки для внутренних трубопроводов, для промывки системы
29. Посадка цветов
30. Ремонт регулятора давления
31. Замена стояка в квартире 13
32. Замена считывателя на домофоне 3 парадная
33. Замена петель на двери мусоропровода
34. Демонтаж поэтажной двери 2 парадная 6 этаж
35. Замена балконного ограждения в квартирах №16,23,37,44,51,55,79,153,177,191,
36. Дезинсекция подвалов от блох
37. Замена автомата в квартире 208
38. Замена редуктора давления в теплоцентре дома 28
39. Замена светильника у мусорника
40. Замена стояка горячего водоснабжения в квартирах 10,17,24
41. После демонтажа поэтажной перегородки, демонтировано освещение у кв. 68,69,70
42. Замена светильников у кв 68,69,70
43. Ремонт электрощитка 7 парадная 4 этаж
44. Регулировка доводчика 7 парадная

45. Замена трубы отопления Альп-Индустрия
46. Промывка выпусков канализации с 5-8 парадную
47. Видео диагностика выпусков канализации с 5-8 парадную
48. Замена стояка холодного водоснабжения в кв. 261,268,275
49. Установка счетчика дом 30
50. Замена стояка холодного водоснабжения Альп-Индустрия
51. Замена стояка холодного водоснабжения кв.396,395,315,322,329
52. Замена блока питания УУТЭ
53. Замена плитки 8 парадная
54. Замена задвижки в ИТП
55. Замена унитаза кв. 226
56. Покраска вазонов
57. Установка радиатора 7 парадная
58. Замена водомера
59. Прокладка трубы для детского сада
60. Замена канализационных труб 5 парадная
61. Ремонт входных ступеней дом 30
62. Демонтаж светильников, закрытие крышек слаботочных шкафов 1 парадная 8 этаж
63. Замена труб в подвале дом 30
64. Установка балансировочных кранов дом 30
65. Установка манометров в теплоцентре дом 30
66. Установка редукторов дом 30
67. Установка редукторов 7 парадная под квартирами 339,340,341
68. Косметический ремонт 5 парадная 2-9 этаж
69. Косметический ремонт 7 парадная 1-2 этаж, с укладкой плитки на пол и стены.

Генеральный директор ООО «Инвестстрой»



Болтенков В.А.