

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО «Гефест»
об исполнении договора управления домом
по адресу г.Санкт-Петербург,
наб. Лейтенанта Шмидта, д. 21 лит. А в 2019 году

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2019 год.
- 1.2. Управляющая организация: ООО «Гефест».
- 1.2.1. Лицензия на управление МКД № 78-000288.
- 1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (Протокол № 01-16 от 10 марта 2016 года).
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от «10» марта 2016 года.
- 1.5. Срок действия договора управления: три года с возможностью автоматической пролонгации по окончании срока действия договора.

2. Информация о многоквартирном доме

- 2.1. Общие сведения о многоквартирном доме по адресу г.Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 21 лит. А

№ п/п	Показатель	Значение
1.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	78:06:0002051:2140
2.	Серия, тип постройки	Нет данных
3.	Год постройки	2015
4.	Степень износа по данным государственного технического учета	-
5.	Степень фактического износа	5%
6.	Год последнего капитального ремонта	–
7.	Количество этажей	7, в том числе один подземный
8.	Наличие подвала	Нет
9.	Наличие цокольного этажа	Есть
10.	Наличие мансарды	Отсутствует
11.	Наличие мезонина	Имеется
12.	Количество квартир	54
13.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	-
14.	Строительный объем	51905,14 м ³
15.	Площадь:	
16.	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	11505,5 м ²
17.	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	7084,3 м ²
18.	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1073,3

19.	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	3343,9
20.	Количество лестниц	7 шт.
21.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1633,9
22.	Уборочная площадь общих коридоров	1633,9
23.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	2936,8 м2
24.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (не сформирован)	3992,34 м2
25.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:06:0002023:8

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Буриабивные сваи, монолитная плита	Удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные железобетонные	Удовлетворительное
3	Перегородки	Газобетонные	Удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – другие	Железобетонные монолитные	Удовлетворительное
5	Крыша	Металлочерепица, профнастил, гравий	Удовлетворительное
6	Полы	Ламинат, керамическая плитка	Удовлетворительное
7	Проемы: – окна – двери – другие	Двойные стеклопакеты Металлические. деревянные	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя	Декоративная штукатурка, отделка натуральным и искусственным камнем.	Удовлетворительное

	– наружная		Удовлетворительное
	– другая		Удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	– ванны напольные	есть	Удовлетворительное
	– электроплиты	есть	
	– телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	есть	Удовлетворительное
	– сигнализация	есть	
	– мусоропровод	нет	
	– лифт	есть	Удовлетворительное
	– вентиляция	есть	Удовлетворительное
	– другое (система холодоснабжения)	есть	Удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		Удовлетворительное
	– электроснабжение	есть	Удовлетворительное
	– холодное водоснабжение	есть	Удовлетворительное
	– горячее водоснабжение	есть	Удовлетворительное
	– водоотведение	есть	Удовлетворительное
	– газоснабжение	нет	-
	– отопление (от внешних котельных)	есть	Удовлетворительное
	– отопление (от домовой котельной)	отсутствует	
	– печи	отсутствует	
	– калориферы	отсутствует	
	– АГВ	отсутствует	
11	Крыльца	есть	Удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период и фактические затраты по статьям за жилищные услуги

3.1. Таблица доходов и расходов по статьям

Услуга	Начислено	Собрано	Фактические затраты
Содержание общедомового имущества	1 228 582,86	1 212 897,99	1 232 964,60

Текущий ремонт общего имущества	1 644 751,35	1 623 753,10	1 708 123,87
ТО системы контроля доступа	272 145,96	267 768,86	272 570,00
ТО АУПС, СО УЭ, АВТП, СОТ, ДУ, ОС	1 304 365,23	1 287 712,91	1 200 000,00
ТО системы вентиляции паркинга и ВППВ	65 563,92	66 757,86	65 980,00
ТО ИТП УУТЭ	66 481,59	65 633,68	66 718,80
ТО системы очистки воды	202 269,00	197 085,46	202 800,00
Управление МКД	2 403 978,60	2 373 288,22	2 403 978,60
Тех. обслуживание лифтов	950 603,28	939 251,61	819 000,00
Эксплуатация общедом. приборов учета	117 025,80	115 394,88	116 320,00
Вывоз твердых бытовых отходов	37 369,20	36 216,90	104 991,05
Уборка лестничных клеток	1 088 657,61	1 072 264,46	1 080 000,00
Уборка придомовой тер-рии	497 381,68	489 087,94	497 381,68
Уборка паркинга, нежилых помещений	131 472,24	132 665,25	129 200,00
Круглосуточная охрана	1 994 465,84	1 956 865,21	1 989 640,00
ТО систем кондиц. и холодоснабж.	156 724,08	120 030,73	168 000,00
Электроэнергия на ОДН	1 134 335,22	1 123,813,34	1 134 335,22
ХВС на ОДН	21 730,94	19 349,46	21 730,94
Водоотведение на ОДН	18 029,34	13 385,07	18 029,34
Итого по дому:	13 335 933,74	13 113 222,93	13 231 764,10

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: *общее имущество в аренду не сдавалось.*

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: *рекламные места в аренду не сдавались.*

3.4. Сумма задолженности по оплате ЖКУ более 3-х месяцев: *1 596 651,59 руб.*

3.5 Количество исков о взыскании задолженности- *1 (завершен).*

4. Сведения о выполнении Плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

№ п/п	Наименование работ	Кол-во	Срок выполнения	Примечание
1	Подготовка ИТП к отопительному сезону 2019-2020 г. с промывкой теплообменников (полная разборка), замена циркуляционного насоса по системе отопления встроенных помещений	100%	До начала отопительного сезона 2019-2020 г.	Вып.
2	Промывка системы отопления до начала отопительного сезона 2019-2020 г.	100%	До начала отопительного сезона 2019-2020 г.	По статье «Содержание» Вып.
3	Ремонт трубопровода холодоснабжения Ø 89 мм в чилерной	5 м	Май-июнь	Вып.
4	Ремонт перил на лестничных маршах	416 м/п	Июнь-сентябрь	Демонтаж, зачистка, покрытие лаком (перенос на 2020 г.)

5	Ремонт бетонного основания у скамеек вокруг беседки	9,0 м2.	Август-сентябрь	Зачистка, штукатурка, покраска (перенос на 2020 г.)
6	Ремонт реечного настила скамеек вокруг беседки	14,8 м2	Июнь-июль	(перенос на 2020 г.)
7	Ремонт вент. решётки со стороны набережной	100%	июнь	Вып.
8	Монтаж облицовочной плитки в мусорной камере	60 м2	март	Вып.
9	Покраска крышек кабельных люков возле парадных	100%	май	Вып.
10	Ремонт пола в тамбуре мусорной камеры	6,0 м2	июль	Армирование, устройство стяжки (перенесено на апрель 2020)
11	Замена люминесцентных светильников на светодиодные (аварийное освещение)	35 шт.	Май-сентябрь	Не согласовано с собственниками
12	Ремонт и покраска ограждения газона у главного входа	100%	май	Вып.
13	Ремонт плитки вокруг беседки	100%	май-июнь	Вып.
14	Ремонт дверей в тамбурах 4,5,6	3 шт.	февраль	Вып.
15	Покраска потолка (спуск в паркинг)	25 м2.	Июль-сентябрь	Штукатурка, покраска Вып.
16	Ремонт плитки на входах в парадные и пандусах 5,6-я парадная	18м2	Август/сентябрь	<i>Не планировалось</i> Вып.
17	Ремонт освещения (светильников) вокруг беседки	100%	июнь	Вып.
18	Ремонт бордюрного камня возле 1-й парадной	3 м/п.	июнь	Вып.
19	Покраска трубопроводов в мусорной камере	18 м/п.	Апрель-май	Вып.
20	Ремонт тамбура 6-й парадной с Иностранного переулка	18 м2.	Июль-сентябрь	Штукатурка. Покраска Вып.
21	Ремонт арки над центральным входом	3,6 м2	Июнь-июль	Зачистка, штукатурка, покраска (перенесено на

				май 2020 г)
22	Ремонт главного крыльца (замена облицовочной плитки)	5,3 м2	Июль	<i>Не планировалось</i> Вып.
23	Ремонт насосов в водомерном узле (повысительная станция)	Шт.1	Июнь	<i>Не планировалось</i> Вып.
24	Поверка трансформаторов тока в ГРЩ	15 шт.	Июнь/июль	<i>Не планировалось</i> Вып.
25	Устройство дренажа для кондиционера (помещение охраны)	8 м/п	сентябрь	<i>Не планировалось</i> Вып.
26	Устранение протечки (устройство гидроизоляционного слоя) над кв.43 Работа альпиниста с разборкой фасада	3 м2	октябрь	<i>Не планировалось</i> Вып.

4.2 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества с разбивкой по видам работ и указанием объемов

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ:

- Замена запорной арматуры – 7 шт.;
- Замена трубопроводов Ø 110 мм – 4 м/п.;
- Прочистка канализации внутридомовой – 107 м/п.;
- Прочистка ливневой канализации – 73 м/п.;
- Замена насосов циркуляционных – 1 шт.;
- Замена манометров в ИТП – 36 шт.;
- Прокладка трубопроводов PPR – 11 м/п.;
- Замена обратных клапанов – 2 шт.;
- Ремонт теплосчётчика (расходомера) – 1 шт.;
- Замена ливневой канализации Ø 110 мм – 6м.

ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ:

- Замена люминесцентных ламп – 108 шт.;
- Замена светодиодных ламп – 66 шт.;
- Замена датчиков движения – 3 шт.;
- Замена фотореле – 2 шт.;
- Замена автоматических выключателей – 4 шт.;
- Замена светильников люминесцентных на светодиодные – 2 шт.;
- Замена трансформаторов тока в ГРЩ – 15 шт.;
- Прокладка кабеля – 27,5 м.;
- Замена светильников вокруг беседки – 9 шт.;
- Замена плафонов освещения – 6 шт.;
- Ремонт этажных эл. щитов – 2 шт.;
- Замена светодиодной ленты – 5 м.

СИСТЕМА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И СКУД

- Ремонт эл. замков входных групп – 6 шт.;
- Ремонт въездных ворот в паркинг (замена натяжных роликов) – 2 шт.;
- Ремонт (замена) электронных датчиков в паркинге на входных дверях – 3 шт.;
- Замена датчиков пожарной сигнализации – 6 шт.;
- Замена указателей «Аварийный выход» - 2 шт.;

- Ремонт домофонов входных групп – 2 шт;
- Ремонт системы автоматического открывания ворот (уличных), замена датчика – 1 шт;
- Замена датчиков CO2 – 2 шт;
- Ремонт контролера системы приточной вентиляции – 2 шт;
- Ремонт вентиляционных коробов на кровле – 2 шт;
- Ремонт флюгарок вентиляционных каналов – 2 шт.

ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ

- Ремонт гидроизоляционного слоя в помещениях паркинга – 4 м2;
- Ремонт штукатурного слоя в лифтовых холлах паркинга – 8 м2;
- Укладка нового керамогранита на крыльцах -24 м2;
- Ремонт облицовочной плитки (крыльца, беседка) – 37 м2;
- Установка противоскользящих полос на крыльцах – 14 м/п.;
- Облицовка стен плиткой в мусорной камере – 65 м2;
- Ремонт облицовочной плитки цоколя -1.5 м2;
- Ремонт гидроизоляционного слоя на кровле возле кв.45 – 14 м/п.;
- Ремонт водоотводных лотков в паркинге – 6 м;
- Косметический ремонт в 7-й парадной (выход на кровлю) – 9 м2;
- Ремонт штукатурного слоя, покраска в пом. 3Н – 2,2 м2;
- Ремонт входных дверей – 11 шт;
- Ремонт брусчатки возле мусорной камеры – 0,8 м2;
- Ремонт водосточных труб – 4 м/п.

4.3 Работы выполнялись силами штатного персонала УК, а также с привлечением внешних подрядчиков.

5. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме: нет

5.1 Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения: нет.

6. Сведения об объемах коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат
1	Отопление и подогрев холодной воды на приготовление горячей воды	Отопление <i>Январь 2019 – апрель 2019, сентябрь 2019 – декабрь 2019</i> <i>Подогрев ХВ до ГВ</i> 365 дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354	соответствует	1 869 281,39
2	Холодное водоснабжение	365 дней в году		соответствует	143 066,62

3	Водо-отведение и очистка сточных вод	365 дней в году		соответствует	144 548,06
---	--------------------------------------	-----------------	--	---------------	------------

7. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным ООО «Гефест» договорам

Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО
Холодное водоснабжение и водоотведение	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	289973,43	289973,43	250214,09	236 286,24
Отопление и ГВС	ПАО «ТГК-1»	1 869 281,39	1 869 281,39	1 853 424,80	1 824274,18

7.1 Задолженность УК «Гефест» перед ресурсоснабжающими организациями: нет.

7.2. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: отсутствуют.

8. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом: нет.

9. Сведения о количестве проверок УК «Гефест» контролирующими органами.

9.1 Количество проверок- 2 (Государственная жилищная инспекция СПб).

9.2 Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении УК со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: без штрафов.

10. Сведения о судебных исках, поданных УК «Гефест» в интересах собственников

10.1 В арбитражный суд: 1 (к ООО «Наб.Шмидта, 21» об обязанности устранить нарушения, допущенные при укладке тротуарной плитки во дворе многоквартирного дома. Дело не завершено.

10.2 К собственнице кв.35 с требованием о возврате л/кл и участка кровли в состав общего имущества МКД. Дело не завершено.

Отчет составлен: «16» января 2020 года.

Генеральный директор ООО «Гефест»

Е.М.Никитин