

Ежегодный отчет

управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме

№ 7 по ул. Садовая, д. Лаголово, Ленинградская область о выполнении договора управления за 2020 год

Информация о деятельности ООО «Ай Си» Регион за отчетный период по управлению многоквартирным домом: д. Лаголово, ул. Садовая, д. 7 за период: с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020г.

Место нахождения управляющей организации: д. Лаголово, ул. Ленинградская, д. 18

Наименование должности руководителя управляющей организации : директор ООО «Ай Си» Регион _____ В.В. Самохвалов

Контактное лицо: исполнительный директор Романова Ирина Николаевна

Телефон: 8 (813) 76-78-110

Адрес электронной почты: **info@ukic.spb.ru**

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации : <http://айсирегион.рус/>

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Лаголово, ул. Садовая, д. 7
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): нет
3. Серия, тип постройки: нет
4. Год постройки: 1988
5. Степень износа по данным государственного технического учета: не установлена
6. Степень фактического износа – не установлена
7. Количество этажей: 4
8. Наличие подвала: имеется
9. Наличие цокольного этажа: нет
10. Наличие мансарды: нет
11. Количество квартир: 48
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 0
13. Строительный объем: 9174 м³
14. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 2467,2 м²
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 1321,2 м²
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 м²
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ в т.ч. _____ м² – подвалы.
15. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): - 349,2 м²
16. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): нет

II. 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 | Примечание |
|---|--|--|---|
| 1. Фундамент | Железобетонные блоки | Удовлетворительное | |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Крупнопанельные , гипсобетонные | Удовлетворительное | В ненадлежащем состоянии некоторые участки фасада стен, разрушение межпанельных швов |
| 3. Перегородки | гипсолитовые | Удовлетворительное | |
| 4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальное | Ж/б плиты Ж/б плиты Ж/б плиты | Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное | |
| 5. Крыша | Плоская, на мягкой основе | Неудовлетворительное | Требуется ремонт |
| 6. Полы | Бетонная стяжка | Удовлетворительное | |
| 7. Проемы окна двери | Двойные окрашенные Щитовые окрашенные | Неудовлетворительное Неудовлетворительное | Окна – рамы разошлись, частично отсутствует второе остекление, двери- коробка разошлись, наличника частично нет |
| 8. Отделка внутренняя наружная | Обои в квартирах | Удовлетворительное | |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные газовые плиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания вентиляция | Чугунные эмалированные есть есть есть есть естественная | Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное | |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) | скрытая проводка стальные трубы (центр.) стальные трубы (центр.) чугунные трубы (центр.) трубы (централизованое) от ИЭК | Неудовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное | Требуется частичный ремонт всех инженерных коммуникаций, замена запорной арматуры (ХВС и ГВС), канализационных труб |
| 11. Крыльца | Бетонное | Удовлетворительное | |

| | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------|--|
| 12. Приборы учета электричество ХВС т/э | есть отсутствует отсутствует | Хорошее нет нет | |
|--|------------------------------------|-----------------------|--|

II. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций, приборов учета и показания:

| № п/п | Наименование услуги | Наименование ресурсоснабжающей организации | Реквизиты договора и срок его действия | Приборы учета | Показания на 01.01.2021 |
|-------|--|--|--|---------------|-------------------------|
| 1 | Тепловая энергия | АО «ИЭК» | На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей | отсутствует | - |
| 2 | Холодное водоснабжение и водоотведение | АО «ИЭК» | На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей организацией | отсутствует | |
| 3 | Электрическая \энергия | АО «Петербургская сбытовая компания» | На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей организацией | установлен | |

III. Сведения о выполненных работах управляющей организацией за 2020 год.

| № п/п | Документ/основание | Дата выполнения | Содержание |
|-------|--------------------|----------------------------------|--|
| 1 | Акт осмотра | Весенний осмотр/осенний осмотр | Обследование МОП, кровли, придомовой территории, подвала: текущий ремонт кровли, заменена запорная арматура на отоплении и ХВС, заменена часть трубопровода канализации, заменен «лежак» ХВС около 27 м в подвале. |
| 2 | Договор управления | Мероприятия по подготовке к зиме | Промывка систем отопления, ревизия и замена запорной арматуры, поверка и замена манометров |
| 3 | Договор управления | Мероприятия по подготовке к зиме | Опрессовка системы отопления с оформлением паспорта готовности на МКД на 2020/2021 отопительные периоды |
| 4 | Договор управления | Круглосуточно | Аварийно-диспетчерское обслуживание |

| | | | |
|----|----------------------|----------------------------------|---|
| 5 | Договор управления | В течение года | В течение года выполнение работ в порядке текущей эксплуатации по договору управления, в соответствии с ПП РФ № 491 и дополнительных услуг в квартирах: по обслуживанию сантехнического и электрического оборудования |
| 6 | Договор управления | В течение года | Ежедневная уборка придомовой территории в соответствии с договором управления |
| 7 | Договор управления | В течение года | Уборка мест общего пользования (подъездов), подметание 2 раза в неделю, влажная уборка 2 раз в месяц, в летний период влажная уборка 1 раз в неделю |
| 8 | Договор управления | Весенний период | Ремонт, армирование элементов благоустройства – металлические урны |
| 9 | Договор управления | Мероприятия по подготовке к зиме | Восстановление остекления окон на лестничных площадках |
| 10 | Договор управление | Летний период | Частичный ремонт кровли – покрытие в 1 слой кровельным материалом |
| 11 | Договор управления | Весенний период | |
| 12 | Договор управление | По мере необходимости | Замена эл.лампочек в местах общего пользования, ремонт или замена светильников |
| 13 | Договор управления | 1 раз в 3 месяца | Дезинсекция и дератизация подвалов |
| 14 | Договор управления | 2 раза в неделю | Обработка входных зон и в парадную и первых этажей дезинфицирующим раствором в связи с Covid 19. |
| 15 | Договор управления | Летний период и осенний период | Ремонт межпанельных швов |
| 16 | Заявки собственников | По мере необходимости | Техническое обслуживание системы вентиляции с составлением актов |
| 17 | Договор управления | По мере необходимости | Услуги по взысканию задолженности |

IV. Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период 2020 год

(в рублях)

| № | Сумма средств за отчетный период (руб.) | Содержание и текущий ремонт общедом.имущества | Аренда общего имущества (реклама в лифтах) |
|---|---|---|--|
| | | | |

| | | | |
|---|--|-----------|----------|
| 1 | Задолженность за жилищно-коммунальные услуги за собственниками на 01.01.2020 | | 0 |
| 2 | Начислено за жилищные услуги за 2020г. | 474335,8 | |
| 3 | Оплачено собственниками за жилищные услуги | 390952,07 | |
| 4 | Задолженность за жилищно-коммунальные услуги за собственниками на 01.01.2021 | 83383,73 | 0 |
| 5 | Остаток/перерасход (-) средств на начало года | | 0 |
| 6 | Оказано услуг/работ | | 474335,8 |

| Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления каждого жилого дома) | | | |
|--|--|---|------------|
| а) | сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов) за 2020год | По оплате (фактически полученным средствам) | Начисление |
| | Оплата услуг собственниками по статье «Содержание и текущий ремонт» (руб.) | 213602,07 | 259162,92 |
| | Управление МКД | 100819,67 | 122324,28 |
| | ВДГО | 6794,94 | 6812,52 |
| | Уборка лестн.клеток и сан.очистка зем.участка | 70793,3 | 85893,36 |
| | Итого получено в оплату жилищных услуг: | | |
| б) | сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов) за 2020 год | | |
| | Аварийно-диспетчерское обслуживание | 27622,00 | |
| | Дезинсекция, дератизация подвала | 12100,00 | |
| | Спецодежда | 1370,00 | |
| | Ремонт деревянных дверей и оконных рам в МОП | 6542,00 | |
| | Материалы и хозяйственный инвентарь (для работы основного персонала: лопаты, метла, ведра, швабры, моющ. и дез. средства, мешки для мусора, лампочки, трубы, вентиля, отводы, муфты, краска, бруски, метизы, краска, материалы герметизации межпанельных швов) | 147800 | |
| | Поверка манометров | 2 000,00 | |
| | Ремонт кровли (материалы и работа) | 28600,00 | |
| ТО систем вентиляции | 18470,00 | | |

| | |
|--|-----------|
| Работа по герметизации межпанельных швов | 129800,00 |
| Эл.энергия ОДН | |
| Оплата труда специалистов, обслуживающего персонала (дворник, техничка, слесарь-сантехник, электромонтер, плотник, газо-электросварщик, разнорабочий) | 48950,00 |
| Страховые взносы (налоги с ФОТ) | 6363,50 |
| Услуги по начислению квитанций | 892,00 |
| Расходы за услуги банка за прием наличных от физ. лиц | 2384,3 |
| Накладные общехозяйственные расходы: оплата труда АУП, страховые взносы с ФОТ АУП, ежегодное обучение специалистов, содержание офиса, охрана офиса, амортизация, транспортные расходы, канцтовары, материалы, услуги связи (телефон, интернет), почтовые, экологический сбор, лицензии на программы, сервис 1468.рф, ГИС ЖКХ, обслуживание сайта, домен для сайта, обслуживание вычислительной техники, спецоценка рабочих мест) | 41441,5 |
| Общая стоимость предоставленных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД | 474335,8 |

V.Тарифы на услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Лаголово, ул. Садовая, д. 7

| № п/п | Вид платежа | Единица измерения | Тариф (руб.) |
|-------|---------------------------------|--------------------|--------------|
| 1 | Содержание общего имущества МКД | руб/м ² | 4,40 |
| 2 | Текущий ремонт | руб/м ² | 4,35 |
| 3 | Управление МКД | руб/м ² | 4,13 |
| 4 | Уборка и сан.очистка | руб/м ² | 2,90 |
| 5 | ВДГО | руб/м ² | 0,23 |

Примечание:

В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 5 дней со дня выставления счета.

VI.Перечень и стоимость работ по содержанию общедомового имущества, выполняемых ООО «Ай Си» Регион на 2020год.

| Перечень | | Приложение № 3 | |
|--|---|------------------------|--|
| работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Садовая, д. 7 | | | |
| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | |
| | | | |

| <i>Содержание помещений, входящих в состав общего имущества</i> | | |
|---|---|------------------|
| Влажная уборка лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц | 76500,00 |
| Сухая уборка лестничных площадок и маршей | 1 раз в неделю | |
| Влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, полотен дверей | 1 раз в месяц | |
| Мытье окон мест общего пользования | 1 раз в год | |
| ИТОГО | | 76500,00 |
| <i>Уборка придомовой территории</i> | | |
| <i>В холодный период года</i> | | |
| Сдвигание свежесвалившегося снега с усовершенствованного покрытия | 1 раз в сутки в дни снегопада | 9393,36 |
| Подметание территории с усовершенствованным покрытием | 2 раза в месяц в дни без снегопада | |
| Очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи и льда | 1 раз в три дня во время гололеда | |
| Посыпка территории с усовершенствованным покрытием песком или смесью песка с хлоридами | 2 раза за сезон | |
| ИТОГО | | 9393,36 |
| <i>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i> | | |
| Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования | 1 раз в год | 259162,92 |
| Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | |
| Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением МКД | 1 раз в год | |
| Ремонт и утепление входных дверей | 1 раз в год, по заявкам собственников | |
| ИТОГО | | 259162,92 |
| <i>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</i> | | |
| Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, чердаков, технических этажей и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения | 1 раз в квартал | 129136,80 |
| Проверка состояния дверей подвалов, чердаков, технических этажей, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток | 1 раз в месяц, по заявкам собственников | |
| Проверка кровли на отсутствие протечек. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам - разработка плана восстановительных работ, при необходимости - проведение восстановительных работ. | 2 раза в год, по заявкам собственников | |
| Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока | 2 раза в год | |
| Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 2 раза в год | |
| Проверка состояния информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) при необходимости ремонт | 2 раза в год | |
| Проверка отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами (при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ) | 2 раза в год | |
| Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов | 1 раз в год, по заявкам собственников | |
| Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся в общему имуществу в доме | 2 раза в год, по заявкам собственников | |
| Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ) | 1 раз в год, по заявкам собственников | |

| | | |
|--|--|-----------|
| Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | 1 раз в месяц, по заявкам собственников | |
| Контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | 1 раз в неделю, по заявкам собственников | |
| Проверка работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, при необходимости - их регулировка | 1 раз в год, по заявкам собственников | |
| Регулировка систем отопления | 1 раз в год, по заявкам собственников | |
| Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями | 1 раз в год | |
| Проверка состояния и замена вышедших из строя лам освещения | 2 раза в год, по заявкам собственников | |
| Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения | круглосуточно | |
| Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов | ежедневно в рабочие дни | |
| Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подвалов, чердаков, технических этажей) | 1 раз в квартал | |
| Уборка чердачных и подвальных помещений | 1 раз в год | |
| ИТОГО | | 129136,80 |