

Отчет Управляющей Компании ООО «ПРОФЕССИОНАЛ» за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года по объекту, расположенному по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Александровская ул., д.14, лит. А

1. Работы, выполненные по обслуживанию многоквартирного дома за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 г.

№	Тариф	Начислено собственникам квартир и помещений, руб.	Израсходовано, руб.
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	8 750 616,73	8 799 250,22
1,1	Вывоз и утилизация ком.отходов		1 852 400,00
1,2	Аварийное обслуживание		126 280,20
1,3	Чистка и замена ковровых покрытий в парадных		135 130,01
1,4	Расходы на инвентарь, инструменты, материалы		164 486,60
1,5	Выполнение работ по техническому обслуживанию общего имущества, инженерного оборудования и систем в объеме, не превышающем минимальный перечень работ и услуг, включая контрольные осмотры,		3 284 648,41
1,6	Профилактическая дезинсекция, дератизация по договору спец.организацией		51 374,00
1,7	Противоэпидемические мероприятия(предупреждение распространения Covid-19). Проведение работ по противодействию распространения новой коронавирусной инфекции с привлечением специализированной организации (Распоряжения органов исполнительной власти РФ)		254 843,00
1,7,1	Специализированные материалы, средства и оборудование		103 800,00
1,8	Уборка МОП. Улучшенный клининг МОП, в том числе дополнительная регулярная дезинфекция МОП,включая оплату труда персонала и обязательные налоговые		2 826 288,00
2	Санитарное содержание придомовой территории	1 332 650,26	1 326 437,15
2,1	Выполнение работ по техническому содержанию придомовой территории, включая оплату труда персонала		847 875,15
2,2	Расходы на инвентарь, инструменты, оборудования,		148 392,00
2,3	Содержание детской площадки		48 000,00
2,4	Озеленение придомовой территории		87 600,00
2,5	Установка газонных ограждений		194 570,00
3	Эксплуатационные расходы, включая оплату труда	4 181 530,14	4 224 697,80
3,1	Обслуживание тепловых пунктов дома (тепло-энерго установок) в объеме превышающем минимальный перечень работ и услуг, включая контрольные осмотры, обследования, аварийные, внеурочные работы, в том числе оплата труда персонала и налоговые отчисления		1 346 034,55
3,2	Обслуживание водомерного узла, включая контрольные осмотры, обследования, аварийные внеурочные работы, в том числе оплата труда персонала и налоговые отчисления		539 198,29
3,2,1	Водоповысительный насос -Замена		148 849,20
3,2,1,1	Установка насоса		10 250,00
3,2,1,2	Настройка и пусконаладочные работы		7 569,00
3,3	Обслуживание энерго-установок (электро-технические системы дома), включая взаимодействие с ПСК по установке новых стандартов измерения учета электроэнергии и перепрограммирования узлов учета, включая контрольные осмотры, обследования, аварийные, внеурочные работы, в том числе оплата труда персонала и обязательные налоговые отчисления		658 050,36
3,4	Аутсорсинговый договор со спец организацией на обслуживании системы вентиляции, в т.ч системы		48 000,00
3,5	Выполнение работ по установке парапетных ограждений с применением методов промышленного альпинизма, ремонт фасадов с применением методов пром.		257 400,00
3,6	Дополнительное обслуживание ИТП жилой части №6 (взаимодействие с ГУП ТЭК и гос.органами)		180 000,00

3,7	Повышение квалификации персонала (получение		43 402,50
3,8	Обслуживание насосной станции ПЗ , пожарных гидрантов, рукавов, шкафов		116 587,00
3,9	Оплата труда персонала, включая аварийные , внеурочные работы , обязательные налоговые отчисления		869 356,90
4	Обслуживание лифтов	1 611 418,93	1 560 406,19
4,1	ТО лифтов		1 077 120,00
4,2	Оценка технического состояния лифтов		94 600,00
4,3	Технический надзор за работой обслуживающих		132 086,19
4,4	Страхование лифтов		18 000,00
4,5	Запчасти, оборудование и материалы		238 600,00
5	Административно-управленческие расходы в размере превышения объемов минимального перечня работ и услуг	1 693 009,76	1 658 229,33
5,1	Аренда офисного помещения управляющей компании		582 000,00
5,2	ЕИС (печать и расчет счетов-квитанций)		211 290,00
5,3	Расходы на доставку оборудования и материалов		98 000,00
5,4	Организация и обслуживание электронных систем (ГИС ЖКХ ,Реформа ЖКХ, сайт МКД, Сайт УК , система 1-С, С300, организация взаимодействия систем), администрирование социальных сетей , работа с обращениями в электронных системах информации, переход на удаленные виды работ, в том числе оплата труда персонала и обязательные налоговые отчисления		645 097,44
5,5	Содержание офисных и иных помещений УК, включая закупку офисной мебели для помещений и нужд УК ,		121 841,89
6	Текущий ремонт	4 222 325,56	4 592 118,95
6,1	Текущий ремонт трубопроводов ХВС, ГВС ,		253 091,00
6,2	Текущий ремонт парадных 1-6		669 948,00
6,3	Текущий ремонт парадных 7-11		684 233,91
6,4	Ремонт лестниц и крылец		968 500,00
6,5	Установка противоскользящего покрытия входных групп		56 736,00
6,6	Расходы на инвентарь, инструменты, материалы		421 369,20
6,7	Модернизация системы АППЗ(сведение разных систем АППЗ- разных частей МКД) окончены в 2021 году		185 160,00
6,8	Организация единого диспетчерского пункта системы контроля и мониторинга МКД		358 600,00
6,9	Восстановительный ремонт 9-10 парадных.Первые этажи, лифтовые холлы		780 030,84
6,1	Прокладка кабельных трасс для системы видеонаблюдения вызывных панелей с установкой видеокамер наблюдения в ПЗУ, подключение видеорегистратора и пуско-наладочные работы (работы окончены в 2021 году)		214 450,00
7	Телевидение	1 068 000,00	1 068 000,00
8	Обслуживание переговорно-замочного устройства	231 174,02	228 010,00
8,1	ТО ПЗУ		222 910,00
8,2	Оборудование и материалы		5 100,00
9	Обслуживание системы видеонаблюдения	142 783,96	173 255,00
9,1	ТО системы видеонаблюдения специализированной		173 255,00
10	АППЗ	299 166,38	330 993,40
10,1	ТО и ППР АПС спец. Организациями		264 428,40
10,2	ТО и ППР противопожарного водопровода		36 000,00
10,3	Обслуживание системы противопожарного дымоудаления		30 565,00
11	Управление многоквартирным домом	2 304 941,00	2 307 159,19
11,1	Приобретение бланков и технической литературы		17 536,00

11,2	Услуги связи		72 453,68
11,3	Содержание оргтехники		54 800,00
11,4	Ремонт помещений УК		235 600,00
11,5	Почтовые расходы (переход на удаленные виды работ)		71 680,00
11,6	Расходы на спец. одежду		65 840,00
11,7	Оплата труда персонала (включая обязательные налоговые отчисления), организация ежедневного приема граждан, организация письменного документооборота по обращениям граждан, взаимодействие с контролирующими органами при проведении проверок и иных связанных с управлением МКД мероприятий, а также претензионно-исковая работа, в том числе представительство интересов в судебных спорах, переход на обязательные удаленные виды работы		1 789 249,51
12	Организация круглосуточной диспетчерско-охранной службы	3 936 757,64	3 934 600,00
12,1	Оплата труда персонала включая обязательные налоговые отчисления , договор со специализированной охранной организацией ООО "ОО" АМОН", также договор с охранной организацией ООО Дельта «Северо-Запад» системы безопасности»		3 934 600,00
13	Обслуживание приборов учета (обслуживание тепловычислителей ИТП, общедомовых приборов ХВС, общедомовых приборов учета электроэнергии)	294 689,53	289 304,08
13,1	Договор со специализированной организацией на обслуживание ОДПУ по ГВС и теплоснабжению		108 000,00
13,2	Плановая замена контрольно-измерительных приборов (аппаратура КИП)		32 704,00
13,3	Оплата труда персонала, включая налоговые отчисления		148 600,08
14	Радио	400 762,50	400 762,50
	Итого	30 469 826,42	30 603 919,73

	Коммунальные услуги*	Начислено РСО	Оплачено УК
1	Холодная вода, водоотведение (парадные 1-6)	3 120 900,93	Задолженности нет
2	Холодная вода, водоотведение (парадные 7-11)	2 490 875,69	Имеется задолженность в размере 2 490 875,69, ведутся переговоры с ГУП ВОДОКАНАЛ по урегулированию возникшей спорной ситуации, в связи с не передачей сетей ХВС и канализования В ГУП "Водоканал" от ООО "НЕВА" и ООО "БПСК"
3	Тепловая энергия для ГВС на содержание ОИ (включая ГВС и отопление на ОДН)	583 655,81	Задолженности нет
6	Коммунальное освещение, электроснабжение МОП и общедомового имущества	1 488 713,82	Задолженности нет

* Коммунальные услуги начислены владельцам на основании показаний внутриквартирных счетчиков, которые предоставлены владельцами квартир и помещений.

** По данным ГУП "Водоканал Санкт-Петербург", ООО "НЕВА" является уполномоченным владельцем от застройщика, ООО "БПСК", в отношении сетей водоснабжения и водоотведения. До передачи сетей в ГУП "Водоканал Санкт-Петербург", ООО Профессионал оплачивает потребленные коммунальные ресурсы по платежным требованиям ГУП "Водоканал Санкт-Петербург"

В связи с регулярной не оплатой от ООО «НЕВА» в адрес ГУП "ТЭК" Санкт-Петербурга за потребленные ресурсы, судебные требования ГУП "ТЭК" к ООО "Нева" удовлетворены Арбитражным Судом г. Санкт-Петербурга. ООО "Нева" признана надлежащим ответчиком в связи с не оплатой ресурсов поставщику, денежные средства за потребленные ресурсы как неосновательное обогащение будут взысканы в пользу ГУП "ТЭК" Санкт-Петербурга в судебном порядке с ООО "Нева".

1. Состояние инженерных систем дома, строительных конструкций.

- 1.1. Лифты. Одиннадцать пассажирских и одиннадцать грузопассажирских кабин. Находятся в целом в удовлетворительном состоянии. Требуется плановый ремонт в рамках рекомендаций по результатам ежегодного освидетельствования лифтов.
- 1.2. Водоповысительная насосная станция. Находится в удовлетворительном состоянии. Требуется провести работы по подготовке к отопительному сезону 2020-2021гг., а также ремонт повысительных и циркуляционных
- 1.3. ИТП жилой и встроенной части, находится в удовлетворительном состоянии. Требуется промывка и ремонт стояков отопления, окраска полов, ремонт ИТП, замена задвижек и регулировочных клапанов, разборка и чистка теплообменников. Требуется провести работы по подготовке к отопительному сезону 2020-2021гг. Возможно проведение сварочных работ, а также восстановительный ремонт повысительных насосов
- ремонта.
- 1.5. Фасады, требуется незначительный ремонт. также необходимо регулярное обследование фасадов с применением методов высотных работ и промальпинизма. Крыльца, требуют косметического ремонта.
- 1.6. Фасадное остекление требует частичный ремонт и сезонного клининга спец.организацией.
- 1.7. Переходные балконы, черные лестницы, квартирные коридоры, входные группы требуют регулярного и восстановительного косметического ремонта. Рекомендуется замена отдельных элементов входных групп
- 1.8. Система видеонаблюдения. требуется срочная модернизация.
- 1.9. Стояки ХВС. Требуется частичная замена и ремонт стояков. Требуется замена подающих стояков ХВС.
- 1.10. Система контроля доступа. Требуется ремонта и рекомендуется модернизация.

2. Состояние расчетов с собственниками помещений:

Задолженность собственников по оплате ЖКУ перед управляющей компанией на 31.12.2019 года составляет 9 796 523,05 рублей. Задолженность собственников по оплате ЖКУ перед управляющей компанией на 31.12.2020 - 12 617 931,75 руб., в том числе собранные ООО "Нева" с собственников денежные средства в размере 5 335 838,49 (определено расчетным путем).

Генеральный директор ООО «ПРОФЕССИОНАЛ» _____ Осокин К.В.

