

**Отчет Управляющей Компании ООО «ПРОФЕССИОНАЛ» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 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 01.01.2023 по 31.12.2023 г.

№	Тариф	Начислено собственникам квартир и помещений, руб.	Израсходовано, руб.
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	5 857 541,81	5 820 992,46
1.1	Аварийное обслуживание		237 973,20
1.2	Чистка и замена ковровых покрытий в парадных		234 104,12
1.3	Расходы на инвентарь, инструменты, материалы, оборудование		415 471,54
1.4	Выполнение работ по техническому обслуживанию инженерного оборудования в объеме, превышающем минимальный перечень работ и услуг, включая контрольные осмотры, обследования, аварийные, внеурочные работы, оплата труда персонала и налоговые отчисления		1 595 877,60
1.5	Профилактическая дезинсекция (дератизация)		57 600,00
1.6	Противопандемические мероприятия, в том числе моющие, дезинфицирующие средства, средства защиты		212 678,00
1.7	Уборка МОП, в том числе регулярная дезинфекция МОП, включая оплату труда персонала и обязательные налоговые отчисления		3 067 288,00
2	Санитарное содержание придомовой территории	1 652 214,35	1 729 100,00
2.1	Выполнение работ по техническому содержанию придомовой территории		1 416 000,00
2.2	Расходы на инвентарь, инструменты, оборудования, материалы, противогололедные реагенты		104 100,00
2.3	Озеленение и благоустройство придомовой территории, вывоз сухих деревьев		129 320,00
2.4	Уборка снега, вывоз снега и строительного мусора		79 680,00
3	Эксплуатационные расходы	4 181 530,14	4 178 964,03
3.1	Обслуживание тепловых пунктов дома (тепло-энерго установок), в объеме превышающем минимальный перечень работ и услуг, включая контрольные осмотры, обследования, аварийные внеурочные работы, оплата труда персонала и налоговые отчисления		1 311 046,25
3.2	Обслуживание водомерного узла, включая контрольные осмотры, обследования, аварийные, внеурочные работы, оплата труда персонала и налоговые отчисления		741 810,59
3.3	Ремонт, замена, обслуживание и ПНР водоповысительных насосов		112 700,00
3.4	Обслуживание энергоустановок (электро-технические системы дома), ГРЩ, включая взаимодействие с ПСК по установке новых стандартов измерения учета электроэнергии и перепрограммирования узлов учета, включая контрольные осмотры, обследования, аварийные, внеурочные работы, оплата труда персонала и обязательные налоговые отчисления		772 166,39
3.5	Аутсорсинговый договор со спец организацией на обслуживание системы вентиляции		38 080,00
3.6	Аутсорсинговый договор со спец организацией на обслуживание системы пожарной вентиляции		36 000,00
3.7	Дополнительное обслуживание ИТП-6, включая взаимодействие с ГУП ТЭК СПб		180 000,00
3.8	Повышение квалификации персонала (получение необходимых минимумов)		76 400,00
3.9	Обслуживание насосной станции, пожарных гидрантов, рукавов, шкафов		116 587,00
3.10	Оплата труда персонала, аварийные, внеурочные работы и налоговые отчисления		428 000,00
3.11	ТО и ППР противоп.водопровода		48 000,00
3.12	Обслуживание системы противопожарного дымоудаления		147 840,00
3.13	Содержание детской площадки		52 333,80
3.14	Обслуживание системы диспетчерской связи лифтов и системы видеонаблюдения лифтов		118 000,00
4	Обслуживание лифтов	2 937 269,95	2 933 535,64
4.1	ТО лифтов		1 934 005,64
4.2	Оценка тех состояния лифтов		138 000,00
4.3	Обучение персонала по подъемному оборудованию (подтверждение квалификации)		35 000,00
4.4	Страхование лифтов		15 000,00
4.5	Ремонт редуктора основного привода (лебедки) на лифте		165 800,00
4.6	Замена этажных плат, вызывных панелей		117 500,00
4.7	Ремонт устройства закрытия дверей		25 000,00
4.8	Замена контакторов, вентилятора ЧП		90 000,00
4.9	Ремонт по замене канатов на лифте		103 700,00
4.10	Запчасти, оборудование, материалы, агрегаты		309 530,00

5	Административно-управленческие расходы в размере превышения объемов минимального перечня работ и услуг	3 997 950,77	3 996 551,47
5.1	Приобретение бланков и технической, специализированной литературы, бумага		40 450,00
5.2	Услуги связи		51 396,50
5.3	Содержание оргтехники		49 560,00
5.4	Почтовые расходы		88 560,36
5.5	Расходы на спец. одежду и обувь		97 568,00
5.6	Аренда офисного помещения УК в МКД		780 000,00
5.7	ЕИС ЖКХ(печать,расчет счетов-квитанций, доставка)		312 624,00
5.8	Организация и обслуживание электронных систем (ГИС ЖКХ ,Реформа ЖКХ, сайт МКД, сайт УК, аренда ККТ «Пульс ФА», система 1-С, С-300, СБИС, организация электронного документооборота СФР, ФСС, ГУПы, банков, ЭЦП) тех .поддержка систем, администрирование социальных сетей, работа с обращениями в электронных системах информации, оплата труда персонала, налоговые отчисления		378 690,00
5.9	Оплата труда персонала (включая обязательные налоговые отчисления), организация ежедневного приема граждан, организация письменного документооборота по обращениям граждан и всех заинтересованных лиц, взаимодействие с контролирующими органами при проведении проверок и иных связанных с управлением МКД мероприятий, претензионно-исковая работа, представительство в судебных инстанциях, переход на обязательные удаленные виды работ		1 947 850,61
5.10	Расходы на доставку оборудования и материалов		249 852,00
6	Текущий ремонт	4 538 490,03	4 509 964,07
6.1	Текущий ремонт и замена стояков ХВС, ГВС, Канализации, включая сварочные работы, восстановление теплоизоляции		582 444,00
6.2	Текущий ремонт парадных 1-11, замена плитки, оштукатуривание, окраска; выкладка плиткой лифтового холла парадной № 11		652 932,64
6.3	Текущий ремонт подвальных помещений, тех.этажей, тех.помещений		342 571,00
6.4	Текущий ремонт ИТП, замена элементов теплообменников, промывка ИТП, включая сварочные работы; ремонт насосов ВД, восстановление теплоизоляции		599 454,00
6.5	Текущий ремонт водомерных узлов и повысительной насосной станции, включая сварочные работы, восстановление теплоизоляции		249 680,60
6.6	Текущий ремонт ГРЩ, модернизация щитов, ПНР и выделение доп. мощностей в взаимодействии с ПСК, подключение доп. абонентов		287 640,30
6.7	Обслуживание и текущий ремонт пожарного водопровода, включая сварочные работы		71 650,00
6.8	Ремонт и замена стояков, лежаков в подвале, включая сварочные работы		184 784,90
6.9	Устройство антискользких покрытий входов в парадные		110 860,00
6.10	Обслуживание дренажных колодцев, устройство дополнительной гидроизоляции колодцев и подвальных помещений, расшивка и заделка швов, стыков трещин, восстановление облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, прямков и цоколей, откачка воды из придомовых прямков		244 900,00
6.11	Ремонт входов, ремонт металлических дверей в технические помещения, ремонт пандусов, сварочные работы, окрас крылец		150 000,00
6.12	Ремонт кровельного ковра, в том числе аварийные внеплановые работы, очистка от снега и льда кровли; прочистка и ремонт вент.каналов и вытяжных устройств		350 240,30
6.13	Текущий ремонт фасада, помывка мойкой высокого давления фасадов, цоколей, очистка от грибка, мха, плесени; высотные работы методом пром. альпинизма, устранение вандальных надписей, ремонт фасада после демонтажа незаконных рекламных конструкций и растяжек		114 368,93
6.14	Текущий ремонт козырьков подвальных и полуподвальных помещений, замена профнастила		102 360,40
6.15	Ремонт входных групп и дверей межэтажных перекрытий, ремонт и замена доводчиков, замена разбитых стекол и стеклопакетов, включая сварочные работы		121 700,00
6.16	Ремонт бордюров и ограждений контейнерной площадки		50 400,00
6.17	Ямочный ремонт дорожного покрытия межквартального проезда, окраска антипарковочных бетонных полусфер, урн, металлических ограждений, скамеек, поручней		184 177,00
6.18	Очистка дренажных колодцев, вывоз канализационных отходов; восстановление проходимости дренажных и канализационных выпусков путем изменения угла наклона с земляными работами		109 800,00
7	Обслуживание ПЗУ	244 772,50	242 110,00
7.1	ТО ПЗУ		212 910,00
7.2	Оборудование и материалы		29 200,00
8	Обслуживание системы видеонаблюдения МКД	550 738,12	544 110,00
8.1	ТО системы видеонаблюдения специализированной организацией		511 320,00
8.2	Монтаж IP системы видеонаблюдения		133 535,00
8.3	Перетяжка лифтового шлейфа видеокамеры		9 800,00
8.4	Оборудование, материалы, камеры		32 790,00
9	АППЗ	299 166,38	298 653,64
9.1	ТО системы АППЗ в жилом доме , включая материалы и запчасти		298 653,64
10	Организация круглосуточной охранно-диспетчерской службы, аварийно-диспетчерской службы, охранной службы (ГБР)	3 808 207,77	3 803 488,63

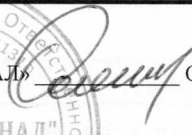
10.1	Оплата труда персонала, налоговые отчисления, договор с специализированной охранной организацией		3 803 488,63
11	Обслуживание приборов учета (обслуживание тепловычислителей ИТП, ОДПУ ГВС и Отопления, общедомовых приборов ХВС, ВО, общедомовых приборов учета электроэнергии)	455 107,08	455 107,08
12	Радио	481 283,52	481 283,52
13	Сод. систем экстренного оповещ. ЧС	47 553,96	47 553,96
	Итого	29 051 826,38	29 041 414,50

П	Коммунальные услуги*	Начислено РСО	Оплачено УК
1	Холодная вода +Водоотведение	1 023 868,34	1 023 868,34
2	ХВС на содержание ОИ	467 793,45	467 793,45
3	Тепловая энергия для ГВС на содержание ОИ (включая ГВС и отопление на ОДН)	588 660,12	588 660,12
4	Коммунальное освещение, электроснабжение МОП и общедомового имущества	1 631 807,49	1 631 807,49

Ш	СОСТОЯНИЕ РАСЧЕТОВ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ
3.1	Задолженность собственников по оплате ЖКУ перед управляющей компанией на 31.12.2023 года составляет 5 383 873,22 рублей.
3.2	По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность УК перед ресурсоснабжающими организациями и другими контрагентами нет
3.3	По решению Арбитражного суда в пользу ООО "Нева" ФССП взыскана сумма с расчетного счета МКД в размере 3943914,32 рублей в связи с подписанием рядом собственников квартир в парадных с 7 по 11 актов выполненных работ ООО "Нева" по содержанию и текущему ремонту за 2019 год
3.4	В связи с ростом цен и значительной инфляционной составляющей требуется повышение тарифов на содержание и обслуживание МКД до общегородских, установленных распоряжением Комитета по Тарифам, также общая корректировка тарифов на услуги УК

2. Состояние инженерных систем дома, строительных конструкций.
2.1. Лифты. Одиннадцать пассажирских и одиннадцать грузопассажирских кабин . Находятся в целом в удовлетворительном состоянии. Требуется плановый ремонт в рамках рекомендаций по результатам ежегодного освидетельствования лифтов.
2.2. Водоповысительные насосные станции и водомерные узлы. Находятся в удовлетворительном состоянии. Требуется провести работы по подготовке к отопительному сезону,а также ремонт повысительных и циркуляционных насосов, возможны сварочные работы
2.3. ИТП жилой и встроенной части, находятся 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. Возможно проведение сварочных работ,а также восстановительный ремонт и/или замена повысительных насосов. Проводятся испытания на прочность и плотность системы отпления и ГВС перед получением паспорта готовности МКД к отопительному сезону в Администрации Невского района Санкт-Петербурга.
2.4. Кровля находится в удовлетворительном состоянии, отдельные участки требуют срочного ремонта. Необходимо заменить поврежденные флюгарки, выполнить дополнительную гидроизоляцию примыканий трубостоек и горизонтальной части кровельного ковра с вертикальными стенами вент. шахт и отдельных участков кровли
2.5. Фасады, требуется косметический ремонт, также необходимо регулярное обследование фасадов с применением методов высотных работ и промальпинизма. Крыльца, требуют косметического ремонта.
2.6. Остекление дверей переходных балконов требует частичной замены.
2.7. Переходные балконы, черные лестницы, квартирные коридоры, входные группы требуют косметического ремонта. Рекомендуется замена отдельных элементов входных групп
2.8. Система видеонаблюдения находится в технически-исправном состоянии. Требуется срочная модернизация.
1.9. Стояки ХВС, ГВС . Требуется замена и ремонт стояков ХВС и ГВС. Требуется выборочный ремонт системы канализации.
1.10. Система контроля доступа. Требуется ремонта и модернизация.

Перечень договоров со сторонними организациями:	
1	ООО "Арсенал" Договор АО/Н-23854 от 15.11.2022 - Аварийное обслуживание
2	ООО "ЛИНДЭЙЛИ" Договор 86676 от 22.04.2016 Чистка и замена ковровых покрытий в парадных
3	ООО "Профилактика" Договор №711 А. Профилактическая дезинфекция
4	ООО "СП "Лайн" Договор №787 от 01.07.2015г. Услуги связи
5	ПАО "Мегафон" Договор №3632838-00 от 28.07.2015г. Услуги связи
6	АО "Почта России". Почтовые расходы
7	ИП Качура П.А. Договор № 1/2020 от 01.02.2020. Работа с должниками и контрагентами
8	ООО "Невский Трубочист". Договор №407/21 от 12.07.2021. Обслуживание системы вентиляции
9	ООО "Метеор Лифт" Договор №В70РЕ-006749 от 01.06.2012 г. ТО лифтов
10	ООО "Метеор Лифт" Договор №В70РЕ-006749 от 01.06.2012 г. Ремонт лифтов
11	ООО "Зетта Страхование" Счет №СЧ-780-690309/23 от 07.06.2023- страхование лифтов
12	ИКЦ "Техэксперт сервис" ООО Ежегодное техническое освидетельствование подъемного оборудования и механизмов
13	ООО "ЕИС ЖКХ" Договор №78/0437 от 29.11.2016г. Расчет и печать Квитанций
14	ООО "Комус" канцелярские расходы
15	ООО "СЦ Патриот" Договор №45-20СЦ от 01.06.2020. Обслуживание переговорно-замочного устройства
16	ООО "СЦ Патриот" Договор №45-20СЦ от 01.06.2020. Обслуживание системы видеонаблюдения
17	ООО "Региональное управление спасательной службы-производственно-техническое обслуживание" Договор №627.ТО от 01.05.2021 г. ТО и ППР АПС
18	ООО "Региональное управление спасательной службы-производственно-техническое обслуживание" Договор №627.ТО от 01.05.2021 г.ТО и ППР противоп. водопровод
19	ООО "Региональное управление спасательной службы-производственно-техническое обслуживание" Договор №627.ТО от 01.05.2021 г.ТО и ППР пожарных гидрантов и шкафов
20	ООО "Региональное управление спасательной службы-производственно-техническое обслуживание" Договор №627.ТО от 01.05.2021 г. Обслуживание насосной станции АППЗ
21	ООО "Региональное управление спасательной службы-производственно-техническое обслуживание" Договор №627.ТО от 01.05.2021 г. Обслуживание системы противопожарного дымоудаления
22	ФГУП РСВО Договор №13/4037 от 20.05.2014 г. Оказание услуг проводного радиовещания
23	ФГУП РСВО Содержание системы экстренного оповещения №14-Э от 16.01.2018 г.
24	Учебный центр "ПРОГРЕСС" ЧОУ. Обучение:пром. безопасность, пожарная безопасность, эксплуатация тепло и электроустановок, эксплуатация газового хозяйства, эксплуатация лифтов, охрана труда

Генеральный директор ООО «ПРОФЕССИОНАЛ»  Осокин К.В.

