

**ОТЧЕТ ОБ УСЛУГАХ,  
ОКАЗАННЫХ ООО «УК «Алмаз»  
В ОТНОШЕНИИ ЖК «DIADEMA CLUB HOUSE»  
ЗА 2022 ГОД**

**ЖИЛАЯ ЧАСТЬ, ПАРКИНГ, ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ,  
ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ.**

**I. ВЫПОЛНЕННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В 2022 ГОДУ.**

В течение 2022 года ООО «УК «Алмаз» проводила текущее и плановое обслуживание общего имущества ЖК «DIADEMA CLUB HOUSE», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Константиновский пр., дом 23, литер А, включая общедомовые сети и инженерное оборудование дома:

- Работы по обустройству помещений общедомового назначения и придомовой территории.
- Произведена частичная замена растений зимнего сада.
- Выполнены работы по оценке соответствия лифтов с Техническим Регламентом Таможенного Союза (ТР ТС 011/2011) «Безопасность лифтов».
- Работы по обеспечению надлежащего санитарно-технического состояния общедомовой территории и фасадов здания.
- Выполнены весенние и осенние работы по мойке фасадов (остекление, камень), лифтовых шахт (с двух сторон), ограждений террас (с двух сторон), окон стилобата (с двух сторон) и других стеклянных и каменных поверхностей комплекса.
- Проведена замена разбитых стеклопакетов атриума, лифтовой шахты, фасадного остекления
- Проведено частичное восстановление напольного покрытия въезда паркинга
- Проведен косметический ремонт стен и разметки паркинга.
- Проведена частичная покраска ограждения территории дома.
- Проведена покраска дверей эвакуационных выходов, дверей МОП.
- Проведена закупка и установка двух дозаторов для дезинфицирующих средств.
- Проведена закупка и установка двух диспенсер для дог-пакетов.
- Проведена закупка подставки для зонтов.
- Проведена закупка и установка зонтов на главном входе в жилой комплекс.
- Проведена работа по частичной замене дверных замков в жилом комплексе.
- Проведена покраска стен во всех лифтовых холлах паркинга.
- Проведена покраска стен на всех лестничных маршах (вход и выход в паркинг).

- Проведен косметический ремонт парковочных отбойников.
- Проведена работа по покраске всех эвакуационных лестниц в паркинге.
- Проведена работа по покраске всех эвакуационных дверей в паркинге.
- Проведена частичная закупка спортивного инвентаря.
- Проведена работа по замене противоскользящего покрытия металлической лестницы на эвакуационном выходе №3.
- Проведена работа по покраске покрытия металлической лестницы на эвакуационном выходе №3.
- Проведена покраска уличной мебели.
- Проведены работы по восстановлению герметизации остекления атриума.
- Проведены работы по герметизации газовой котельной.
- По решению общего собрания была произведена установка новых раздвижных стеклянных дверей и стеклянных перегородок на входах в корпуса.
- Проведена работа по восстановлению брусчатки на главном входе в жилой комплекс.
- Проведены работы по частичному восстановлению напольной плитки в атриуме.
- Проверено оборудование систем электроснабжения и электроосвещения комплекса.
- Проверено оборудование котельной и индивидуального теплового пункта.
- Проведена поверка приборов газовой линейки согласно графику.
- Проверена система общеобменной вентиляции.
- Проверена общедомовая система кондиционирования.
- Проведено дополнительное обследование оборудования системы холодоснабжения экспертом.
- Проверена система ГВС и ХВС.
- Проверена система канализации.
- Проверена система отопления.
- Проверена система теплоснабжения приточной вентиляции.
- Проведен ремонт тепловой завесы главного входа.
- Проверена система дренажа.
- Проверена система напорной канализации.
- Проверена система сигнализации и пожарной автоматики.
- Проверена система дымоудаления.
- Проверена система подпора воздуха.
- Проверена система контроля управления доступом.
- Проверена система водяного пожаротушения.
- Проверена система видеонаблюдения.
- Проведена замена АРМ системы видеонаблюдения.
- Проверена система автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования.
- Проверена система видеодомофонной связи с квартирами.
- Проверена система охранной сигнализации.
- Проверено оборудование мусоросборной камеры.

- Проверена система водоотведения с кровли.
- Проверена система электрообогрева водостоков, площадок, ступеней и пандуса входной группы, пандусов въезда и выезда из паркинга.
- Проверено лифтовое хозяйство.
- Проверена система ливневой канализации.
- Проверена общедомовая система слабых токов (внутридомовые сети Ростелекома, внутридомовая система IP телефонии, система телеприема – спутниковые/эфирные каналы).
- Проверена система усиления сотовой связи в паркинге.
- Проверена система освещения придомовой территории и фасада здания.
- Проверена система обслуживания светопрозрачной конструкции кровли атриума.
- Проверена система обслуживания фасадов здания.
- Проверены гаражные и противопожарные ворота.
- Проведены плановые технические обслуживания тренажеров фитнес зала.
- Проведены необходимые комплексные испытания противопожарных систем.
- Восстановление и нанесение нового латексного покрытия внизу стен и колонн в паркинге
- Закупка модулей MC20 и ME12 для шкафов управления ИТП и котельной.
- Частичная Закупка ЗИП системы автоматике вентиляции
- Замена приводных ремней на вентиляционных установках
- Замена подсветки экрана беговой дорожки №3.
- Закупка фреона для холодильных машин.
- Проведены плановые проверки качества ХВС и ГВС.
- Монтаж нового прожектора в мусоросборной камере.
- Замена трехходового клапана на линии подогрева ГВС в ИТП.
- Замена подшипников вентустановок ПЗВ9 и П9В13
- Закупка в ЗИП электродов ионизации и зажигания для газовых котлов.
- Замена циркуляционного насоса на вентустановке П1.
- Поверка ОДПУ холодного водоснабжения (основной и резервный).
- Закупка газонокосилки Bosch.
- Произведена закупка флага РФ и древка, установка флагштока на фасаде.
- Проведение тестовых применений средств защиты от птиц (шпы, шары с глазами хищных птиц).
- Обслуживание оконных ручек МОП (Schüco).
- Замена 2-х датчиков температуры на холодильной машине №1.
- Установка блютуз аудиоресивера в фитнесе.
- Замена моторов на 2-х наружных блоках сплит-систем.
- Замена подшипников 2-х насосов снеготаяния.
- Замена подшипников и перемотка электродвигателя п2.

## 2. ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ ЗА 2022 ГОД.

### ПЕРЕЧЕНЬ РАСХОДОВ ЗА 2022 ГОД.

Расходы и доходы (наименование статьи)	Стоимость, руб.
<b>Управление ЖК «Диадема», в т.ч.:</b>	<b>11 887 171,80</b>
ФОТ сотрудников с обязательными налогами и сборами.	5 914 609,14
Аренда помещений для офиса и обслуживающего персонала.	2 176 443,82
Программно-правовое обеспечение.	231 766,70
Поддержка интернет-сайта ЖК «Диадема».	295 179,70
Услуги банка.	264 040,44
Обучение персонала (электро-, пожарная безопасность).	18 500,00
Налоги.	2 896 788,00
Услуги связи (Ростелеком).	76 632,00
Расходные материалы (картриджи, бумага и т.п.).	13 212,00
<b>Содержание общего имущества, в т.ч.:</b>	<b>41 576 173,00</b>
Техническое обслуживание систем противодымной защиты, автоматизация общеобменной вентиляции.	2 544 610,00
Техническое обслуживание слаботочных систем.	3 121 336,00
Техническое обслуживание инженерных систем.	7 960 800,00
Техническое обслуживание оборудования (ворота - 4 шт., двери - 2 шт., система для обслуживания фасадов, передвижной портал, оборудования паркинга).	1 575 411,00
Техническое содержание лифтового оборудования.	746 860,00

ЗИП, расходные материалы, поверка приборов, страхование котельной и лифтового оборудования, в т.ч. для паркинга.	2 288 008,00
Обращение с ТКО	1 201 711,00
Санитарное обслуживание ЖК (уборка помещений, мытье атриума, уборка паркинга).	7 715 326,00
Предоставление и уход за вестибюльными коврами (ООО «Линдстрем»)	904 098,00
Мытье и защитная обработка фасадов, крыши атриума, лифтовых шахт.	2 549 741,00
Уход за зимним садом, газонами, прилегающей территорией.	5 312 796,00
Выполнение ремонтно-восстановительных работ	1 418 276,00
Охрана объекта.	4 237 200,00
<b>Коммунальные расходы, в т.ч.:</b>	<b>8 848 592,91</b>
Электроснабжение.	4 511 388,74
Газоснабжение.	3 609 172,30
Водопотребление.	366 644,14
Водоотведение.	361 387,73
<b>ВСЕГО:</b>	<b>62 311 936,91</b>

<b>Расходы по видам помещений</b>	<b>Руб.</b>
Жилая часть.	47 474 144,00
Паркинг.	5 989 200,00
Коммунальные расходы.	8 848 592,91
<b>ВСЕГО:</b>	<b>62 311 936,91</b>

<b>Тарифы (факт)</b>	<b>Руб.</b>
Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы.	288,34
Паркинг.	3 195,00
Коммунальные расходы.	53,74

**ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ  
НА 2023 ГОД.**

Расходы и доходы (наименование статьи)	Стоимость, руб.
<b>Управление ЖК «Диадема», в т.ч.:</b>	<b>12 305 611,00</b>
ФОТ сотрудников с обязательными налогами и сборами.	6 248 981,00
Аренда помещений для офиса и обслуживающего персонала.	2 110 572,00
Программно-правовое обеспечение.	203 844,00
Поддержка интернет-сайта ЖК «Диадема».	251 148,00
Услуги банка.	233 005,00
Обучение персонала (электро-, пожарная безопасность).	13 375,00
Налоги.	3 154 158,00
Услуги связи (Ростелеком).	82 001,00
Расходные материалы (картриджи, бумага и т.п.).	8 528,00
<b>Содержание общего имущества, в т.ч.:</b>	<b>41 576 173,00</b>
Техническое обслуживание систем противодымной защиты, автоматизация общеобменной вентиляции.	2 544 610,00
Техническое обслуживание слаботочных систем.	3 121 336,00
Техническое обслуживание инженерных систем.	7 960 800,00
Техническое обслуживание оборудования (ворота – 4 шт., двери – 2 шт., система для обслуживания фасадов, передвижной портал, оборудования паркинга).	1 575 411,00
Техническое содержание лифтового оборудования.	746 860,00
ЗИП, расходные материалы, поверка приборов, страхование котельной и лифтового оборудования, в т.ч. для паркинга.	2 288 008,00

Обращение с ТКО	1 462 130,00
Санитарное обслуживание ЖК (уборка помещений, мытье атриума, уборка паркинга).	7 454 907,00
Предоставление и уход за вестибюльными коврами	904 098,00
Мытье и защитная обработка фасадов, крыши атриума, лифтовых шахт.	2 549 741,00
Уход за зимним садом, газонами, прилегающей территорией.	5 312 796,00
Предполагаемые расходы (в т.ч. мелкий ремонт и пр.).	1 418 276,00
Охрана объекта.	4 237 200,00
<b>Коммунальные расходы, в т.ч.:</b>	<b>9 418 935,00</b>
Электроснабжение.	4 818 800,00
Газоснабжение.	3 694 370,00
Водопотребление.	440 118,00
Водоотведение.	465 647,00
<b>ВСЕГО:</b>	<b>63 300 719,00</b>

<b>Расходы по видам помещений</b>	<b>Руб.</b>
Жилая часть.	46 153 783,00
Паркинг.	7 728 000,00
Коммунальные расходы.	9 418 935,00
<b>ВСЕГО:</b>	

<b>Тарифы (план)</b>	<b>Руб.</b>
Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы.	285,04
Паркинг.	3926,00
Коммунальные расходы.	58,17

**3. Сведения о начисленных и поступивших суммах за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям:**

3.1. Способ формирования фонда капитального ремонта, дата и реквизиты общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда: ***формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, решение общего собрания Протокол №8 от 15.12.2018г.***

3.2. Размер фонда капитального ремонта с первых начислений по 01 декабря 2021г.- **9 881 578, 53 руб.**

3.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: **13 589 063,10 руб.**

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание
	<b>3 422 344,80</b>	<b>3 384 896,65</b>	

3.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: **средства не использовались.**

**4. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора:** не привлекалась.

Генеральный директор

Гл. бухгалтер  
Севрюгина Л.П.



А.С. Сеницын

