
**ОТЧЕТ ОБ УСЛУГАХ,
ОКАЗАННЫХ ООО «УК «Алмаз»
В ОТНОШЕНИИ ЖК «DIADEMA CLUB HOUSE»
ЗА 2021 ГОД**

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

I. ВЫПОЛНЕННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В 2021 ГОДУ.

В течение 2021 года ООО «УК «Алмаз»» проводило 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:

- Обеспечено холодное и горячее водоснабжение, а также водоотведение и очистка сточных вод согласно правилам представления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 №354
- Обеспечено отопление жилого комплекса в круглогодичный и отопительный периоды согласно правилам представления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 №354
- 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.
- Проведен косметический ремонт стен и разметки паркинга.
- Проведена покраска ограждения территории дома.
- Проведена покраска дверей эвакуационных выходов, дверей МОП.
- Проведен косметический ремонт стен эвакуационного выхода №3

- Проведена систематическая дератизация комплекса.
- Проведена замена плинтусов спортзала и зала индивидуальных занятий.
- Проведен частичный косметический ремонт зала индивидуальных занятий.
- Проведен косметический ремонт лифтовых холлов паркинга.
- Проведен частичный косметический ремонт штукатурного покрытия холлов 1 этажа и атриума.
- Проведена закупка дополнительных новогодних украшений
- Косметический ремонт лифтовых холлов, стен лестниц корпусов.
- Частичная замена светильников технического этажа на светодиодные.
- Закупка тепловой пушки 3 кВт
- Замена троса, держателя вала, роликодержателя подъемно-секционных ворот
- Замена греющего кабеля в 3-х водосточных трубах.
- Замена ИБП на системе диспетчеризации.
- Закупка тележки-разбрасывателя ангигололедного средства
- Проведена дезинсекция МОП против чешуйниц
- ПНР уставок выключателей автоматических в ГРЩ
- Ремонт ремня, втулки и натяжителя беговой дорожки в фитнес зале
- Замена блока питания АРМ аварийного диспетчера комплекса
- Замена пульта ревизии лифта общего пользования в четвертой башне
- Ремонт закарнизной наружной подсветки во второй и третьей башнях, подключение, установка термоусадок.
- Закупка и замена считывателя скуд. Закупка 2-х считывателей в ЗИП.
- Замена крана датчика давления на узле учета газа в котельной, по замечаниям АО Газпром Межрегионгаз.
- Замена 2 фотобарьеров на раздвижных дверях входной группы.
- ТО механизмов открытия форточек на лестничных маршах корпусов
- Замена оконного привода форточной фрамуги №4 в атриуме ЖК.
- Замена вызывной панели видеодомофона корпуса №3, замена клавиатуры в панели корпуса №4
- Закупка и монтаж вентиляторов охлаждения шкафов управления чиллерами №1,2.
- Гидроизоляция и восстановление отделки в паркинге после протечек.
- Гидроизоляция эвакуационного выхода с восстановлением плитки и гранита
- ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ЛАБОРАТОРНЫЕ ИЗМЕРЕНИЯ И ИСПЫТАНИЯ электроустановки в щитовой.
- Закупка фреона для компрессора холодильной машины.
- Закупка и замена подшипников и торцевых уплотнений насоса гликоля ХМ-1
- Закупка реагента для водоподготовки котельной
- Замена 3-х ходовых клапанов и приводов на вентустановках П1, П2
- Замена торцевых уплотнений и подшипников насосов собственных нужд котельной
- Замена обратного клапана насоса в ИТП
- Замена Ion модуля на Vitotronic 300 в котельной.
- Замена уплотнительного шнура крышки котла №1, 2-х шт торцевых уплотнений насосов ИТП, привода заслонки вентмашины котельной,

подшипников насоса 4.1, 2-х электродов (ионизации и розжига), 18-ти гибких вставок в ИТП в рамках подготовки к отопительному сезону. Закупка в ЗИП контроллера МЗТА МС-12 и гибкой вставки Ду200.

- Работы по замене всех участков черного металла на системе ГВС в ИТП на нержавеющейку.
- Освидетельствование лифтов
- Закупка и вклейка в обоймы 4-х стеклопакетов для фрамуг атриума.
- Замена входных дверей в корпуса на раздвижные (на средства дополнительного, целевого сбора, согласно решению собрания собственников от 2021 года).
- Замена электропривода AMV25 на ГВС
- Замена сололифт в уборной комнате в помещении тренерской фитнес зала.
- Установка металлических уголков в лифтовых холлах.
- Замена 2-х обратных клапанов на системе КЗ в паркинге.
- 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.
- 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 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 ежедневные мероприятия по поддержанию чистоты и уборке комплекса
- Выполнены работы по обслуживанию газонов и террас (уборка, уход, озеленение, вычесывание газона и др.

2. ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ ЗА 2021 ГОД.

ПЕРЕЧЕНЬ РАСХОДОВ ЗА 2021 ГОД.

| Расходы и доходы (наименование статьи) | Стоимость, руб. |
|--|----------------------|
| Управление ЖК «Диадема», в т.ч.: | 11 500 571,00 |
| ФОТ сотрудников с обязательными налогами и сборами. | 5 840 169,00 |
| Аренда помещений для офиса и обслуживающего персонала. | 1 972 497,00 |
| Программно-правовое обеспечение. | 190 508,00 |
| Поддержка интернет-сайта ЖК «Диадема». | 234 718,00 |
| Услуги банка. | 217 762,00 |
| Обучение персонала (электро-, пожарная безопасность). | 12 500,00 |
| Налоги. | 2 947 811,00 |
| Услуги связи (Ростелеком). | 76 636,00 |
| Расходные материалы (картриджи, бумага и т.п.). | 7 970,00 |
| Содержание общего имущества, в т.ч.: | 39 856 549,00 |

| | |
|---|----------------------|
| Техническое обслуживание систем противодымной защиты, автоматизация общеобменной вентиляции. | 2 378 140,00 |
| Техническое обслуживание слаботочных систем. | 2 917 136,00 |
| Техническое обслуживание инженерных систем. | 7 440 000,00 |
| Техническое обслуживание оборудования (ворота - 4 шт., двери - 2 шт., система для обслуживания фасадов, передвижной портал, оборудования паркинга). | 1 472 347,00 |
| Техническое содержание лифтового оборудования. | 698 000,00 |
| ЗИП, расходные материалы, поверка приборов, страхование котельной и лифтового оборудования, в т.ч. для паркинга. | 2 138 325,00 |
| Санитарное обслуживание ЖК (уборка помещений, мытье атриума, вывоз ТБО, уборка паркинга). | 8 257 830,00 |
| Предоставление и уход за вестибюльными коврами (ООО «Линдстрем») | 844 951,00 |
| Мытье и защитная обработка фасадов, крыши атриума, лифтовых шахт. | 2 243 845,00 |
| Уход за зимним садом, газонами, прилегающей территорией. | 4 965 230,00 |
| Выполнение ремонтно-восстановительных работ | 2 540 745,00 |
| Охрана объекта. | 3 960 000,00 |
| | |
| Коммунальные расходы, в т.ч.: | 9 100 420,00 |
| Электроснабжение. | 4 655 845,00 |
| Газоснабжение. | 3 569 440,00 |
| Водопотребление. | 425 235,00 |
| Водоотведение. | 449 900,00 |
| | |
| ВСЕГО: | 60 457 540,00 |

| Расходы по видам помещений | Руб. |
|-----------------------------------|----------------------|
| Жилая часть. | 45 388 495,00 |
| Паркинг. | 5 968 625,00 |
| Коммунальные расходы. | 9 100 420,00 |
| ВСЕГО: | 60 457 540,00 |

| Тарифы (факт) | Руб. |
|--|-------------|
| Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы. | 275,54 |
| Паркинг. | 3 100,00 |
| Коммунальные расходы. | 55,27 |

Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы увеличился за счет целевого сбора на замену стеклянных дверей в холлах жилого комплекса.

ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ НА 2022 ГОД.

| Расходы и доходы (наименование статьи) | Стоимость, руб. |
|--|------------------------|
| Управление ЖК «Диадема», в т.ч.: | 12 305 611,00 |
| 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.). | 8 527,00 |
| Содержание общего имущества, в т.ч.: | 40 768 138,00 |
| Техническое обслуживание систем противодымной защиты, автоматизация общеобменной вентиляции. | 2 544 610,00 |

| | |
|---|----------------------|
| Техническое обслуживание слаботочных систем. | 3 121 335,00 |
| 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 |
| Санитарное обслуживание ЖК (уборка помещений, мытье атриума, вывоз ТБО, уборка паркинга). | 8 257 830,00 |
| Предоставление и уход за вестибюльными коврами | 904 098,00 |
| Мытье и защитная обработка фасадов, крыши атриума, лифтовых шахт. | 2 400 914,00 |
| 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 |
| Коммунальные расходы, в т.ч.: | 9 418 935,00 |
| Электроснабжение. | 4 818 800,00 |
| Газоснабжение. | 3 694 370,00 |
| Водопотребление. | 440 118,00 |
| Водоотведение. | 465 647,00 |
| | |
| ВСЕГО: | 62 492 684,00 |

| Расходы по видам помещений | Руб. |
|-----------------------------------|----------------------|
| Жилая часть. | 45 345 749,00 |
| Паркинг. | 7 728 000,00 |
| Коммунальные расходы. | 9 418 935,00 |
| ВСЕГО: | 62 492 684,00 |

| Тарифы (план) | Руб. |
|--|-------------|
| Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы. | 280,05 |
| Паркинг. | 4000,00 |
| 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 на начало отчетного периода: 6 011 059, 50 руб.

3.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: ***9 700 578, 53 руб.***

| № п/п | Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период | Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период | Примечание |
|-------|--|---|------------|
| | <i>3 422 344,80</i> | <i>3 407 230,94</i> | |

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



А.С. Сеницын

Гл. бухгалтер
Севрюгина Л.П