
**ОТЧЕТ ОБ УСЛУГАХ,
ОКАЗАННЫХ ООО «УК «Алмаз»
В ОТНОШЕНИИ ЖК «DIADEMA CLUB HOUSE»
ЗА 2020 ГОД**

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

I. ВЫПОЛНЕННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В 2020 ГОДУ.

В течение 2020 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 частичная покраска ограждения территории дома.

- Проведена покраска дверей эвакуационных выходов, дверей МОП.
- Проведено восстановление плитки эвакуационных лестниц (эвакуационные выходы 3 и 4 башен)
- 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 входной группы (гирлянды наружного исполнения)
- Косметический ремонт лифтовых холлов, стен лестниц корпусов.
- Замена отбойников и 2-х роликов подъемно-секционных ворот въезда и выезда.
- Замена 2-х вентиляторов и плат управления кабины на лифтовом оборудовании.
- Закупка 100 кг пропиленгликоля системы снеготаяния
- Замена приводов затворов котлов №№1, 2, 3 котельной.
- Замена пульта управления и 5 контроллеров группы фанкойлов атриума
- Демонтаж временных строительных ключ-кнопок лифтового оборудования, с монтажом новых кабелей.
- Закупка банкетки в раздевалку тренажерного зала.
- Замена диска сервера системы контроля управлением доступа.
- Закупка 200 кг этиленгликоля для чиллера комплекса
- Замена торцевых уплотнений и подшипников насосов К6 в ИТП.
- Установка светодиодных светильников освещения атриума.
- Изготовление и замена 2-х стеклопакетов атриума.
- Ремонт ручного привода портала для обслуживания атриума.
- Замена газового корректора и датчика давления узла учета котельной согласно предписанию инспектора «Межрегионгаз»
- Замена контроллера МС12 в щите управления индивидуального теплового пункта.
- Ремонт наливного пола паркинга (3 участка)
- Замена модуля связи Weblinker в щите управления котельной.
- Частичная замена светильников технического этажа на светодиодные.
- Замена вышедшего из строя бака-аккумулятора Джилекс80В и соединительного крана на повысительной насосной станции холодного водоснабжения.
- Замена электромагнитного замка двери техэтажа 4 корпуса.
- Замена фреона и фильтров компрессоров № 1,2 холодильной машины 1 и 2
- Диагностика и замена штокового привода №6 окна дымоудаления атриума.
- Замена вышедшей из строя платы управления ZD2 привода откатных ворот.
- Закупка блока питания 650 Вт для установки в видеосервер.
- Закупка специализированной диэлектрической щетки для регламентных работ на щитовом оборудовании.

- Замена роутера и многофункционального устройства в помещении Управляющей компании.
 - Замена предохранительного клапана горячего водоснабжения в индивидуальном тепловом пункте.
 - Замена торцевого уплотнения и подшипников насоса гликолевого контура холодильной машины 1
 - Замена тросовых ламп освещения лестниц 1,2,3,4 корпусов на светодиодные.
 - Замена блока питания степпера спортзала.
 - Установка и закупка новогодней елки и украшений в кафе.
 - Восстановление декоративной штукатурки холла перед санузлом атриума.
 - Закупка плиткореза Пульсар ПН 180-600 для проведения ремонта по плитке.
-
- 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 2020 ГОД.

ПЕРЕЧЕНЬ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ НА 2020 ГОД.

Расходы и доходы (наименование статьи)	Стоимость, руб.
Управление ЖК «Диадема», в т.ч.:	11 107 072,37
ФОТ сотрудников с обязательными налогами и сборами.	5 178 601,55
Аренда помещений для офиса и обслуживающего персонала.	1 808 490,00
Программно-правовое обеспечение.	140 494,40
Поддержка интернет-сайта ЖК «Диадема».	264 568,97
Услуги банка.	272 063,82
Обучение персонала (электро-, пожарная безопасность).	41 700,00
Налоги.	3 317 709,00
Услуги связи (Ростелеком).	76 651,62
Расходные материалы (картриджи, бумага и т.п.).	6 793,00
Содержание общего имущества, в т.ч.:	37 857 374,00

Техническое обслуживание систем противодымной защиты, автоматизация общеобменной вентиляции.	2 178 140,00
Техническое обслуживание слаботочных систем.	2 917 136,00
Техническое обслуживание инженерных систем.	7 138 980,00
Техническое обслуживание оборудования (ворота - 4 шт., двери - 2 шт., система для обслуживания фасадов, передвижной портал, оборудования паркинга).	1 123 452,00
Техническое содержание лифтового оборудования.	670 000,00
ЗИП, расходные материалы, поверка приборов, страхование котельной и лифтового оборудования, в т.ч. для паркинга.	1 998 123,00
Санитарное обслуживание ЖК (уборка помещений, мытье атриума, вывоз ТБО, уборка паркинга).	7 957 000,00
Предоставление и уход за вестибюльными коврами (ООО «Линдстрем»)	821 500,00
Мытье и защитная обработка фасадов, крыши атриума, лифтовых шахт.	2 243 580,00
Уход за зимним садом, газонами, прилегающей территорией.	4 731 845,00
Выполнение ремонтно-восстановительных работ	2 135 618,00
Охрана объекта.	3 960 000,00
Коммунальные расходы, в т.ч.:	7 748 027,30
Электроснабжение.	4 247 933,04
Газоснабжение.	2 813 599,81
Водопотребление.	345 174,91
Водоотведение.	341 319,54
ВСЕГО:	56 730 473,66

Расходы по видам помещений	Руб.
Жилая часть.	42 993 246,36
Паркинг.	5 989 200,00
Коммунальные расходы.	7 748 027,30
ВСЕГО:	56 730 473,66

Тарифы (факт)	Руб.
Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы.	265,5
Паркинг.	3 100,00
Коммунальные расходы.	47,85

**ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ
НА 2021 ГОД.**

Расходы и доходы (наименование статьи)	Стоимость, руб.
Управление ЖК «Диадема», в т.ч.:	11 205 300,00
ФОТ сотрудников с обязательными налогами и сборами.	5 200 000,00
Аренда помещений для офиса и обслуживающего персонала.	1 881 000,00
Программно-правовое обеспечение.	141 000,00
Поддержка интернет-сайта ЖК «Диадема».	265 000,00
Услуги банка.	273 000,00
Обучение персонала (электро-, пожарная безопасность).	40 000,00
Налоги.	3 318 000,00
Услуги связи (Ростелеком).	80 500,00
Расходные материалы (картриджи, бумага и т.п.).	6 800,00
Содержание общего имущества, в т.ч.:	37 796 121,00
Техническое обслуживание систем противодымной защиты, автоматизация общеобменной вентиляции.	2 178 140,00

Техническое обслуживание слаботочных систем.	2 917 136,00
Техническое обслуживание инженерных систем.	7 140 000,00
Техническое обслуживание оборудования (ворота - 4 шт., двери - 2 шт., система для обслуживания фасадов, передвижной портал, оборудования паркинга).	1 112 500,00
Техническое содержание лифтового оборудования.	670 000,00
ЗИП, расходные материалы, поверка приборов, страхование котельной и лифтового оборудования, в т.ч. для паркинга.	1 928 000,00
Санитарное обслуживание ЖК (уборка помещений, мытье атриума, вывоз ТБО, уборка паркинга).	7 957 000,00
Предоставление и уход за вестибюльными коврами	821 500,00
Мытье и защитная обработка фасадов, крыши атриума, лифтовых шахт.	2 243 845,00
Уход за зимним садом, газонами, прилегающей территорией.	4 732 000,00
Предполагаемые расходы (в т.ч. мелкий ремонт и пр.).	2 136 000,00
Охрана объекта.	3 960 000,00
Коммунальные расходы, в т.ч.:	8 290 389,19
Электроснабжение.	4 545 288,35
Газоснабжение.	3 010 551,79
Водопотребление.	369 337,14
Водоотведение.	365 211,9
ВСЕГО:	57 291 810,19

Расходы по видам помещений	Руб.
Жилая часть.	43 012 221,00
Паркинг.	5 989 200,00
Коммунальные расходы.	8 290 389,19
ВСЕГО:	

Тарифы (план)	Руб.
Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы.	265,64
Паркинг.	3100,00
Коммунальные расходы.	51,19

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: ***2 938142, 72 руб.***

3.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: ***6 011 059, 50 руб.***

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственниками помещений сумма за отчетный период	Примечание
	<i>6 749 799,9 руб.</i>	<i>6 011 059,5 руб.</i>	<i>из них 2 500 000 р. было размещено на депозите специального счета</i>

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

Генеральный директор



А.С. Сеницын

Гл. бухгалтер
Севрюгина Л.П. 