

**ОТЧЕТ ОБ УСЛУГАХ,
ОКАЗАННЫХ ООО «УК «Алмаз»
В ОТНОШЕНИИ ЖК «DIADEMA CLUB HOUSE»
ЗА 2023 ГОД**

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

I. ВЫПОЛНЕННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В 2023 ГОДУ.

В течение 2023 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 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 покраска уличной мебели.
- Проведены работы по восстановлению герметизации остекления атриума.
- Проведены работы по герметизации газовой котельной.
- 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.
- Проведены работы по восстановлению и нанесению нового латексного покрытия внизу стен и колонн в паркинге
- Замена приводных ремней на вентиляционных установках
- Закупка фреона для холодильных машин.
- Проведены плановые проверки качества ХВС и ГВС.
- Установка новой системы СКУД на подъемно-секционные и откатные ворота, для обеспечения без контактного проезда на территорию дома.
- Замена подшипников вентустановки для атриума.
- Замена кулачковой муфты WA 400 на воротах SPU 402900*2750 (выезд).
- Ремонт электронной консоли управления велотренажера
- Замена засыпки сорбционных фильтров 1,2 станции водоочистки.
- Восстановление гидроизоляции, плитки и облицовки эвакуационного выхода №1
- Замена тросов на воротах SPU40 2900*2750
- Ремонт откатных ворот
- Замена вкладышей башмаков противовеса 4 шт. на лифте №11147100
- Замена дренажного насоса Sauermann SI 27 на кондиционере серверной 4 корпуса
- Замена циркуляционного насоса на вентустановке П1.
- Поверка ОДПУ холодного водоснабжения (основной и резервный).
- Произведена закупка флага РФ и древка, установка флагштока на фасаде.
- Установка применений средств защиты от птиц (шипы, шары с глазами хищных птиц).
- Обслуживание оконных ручек МОП (Шуко).
- Замена подшипников 2-х насосов снеготаяния.
- Замена камеры видеонаблюдения
- Замена электродвигателя на вентустановке П2
- Замена блока питания Mean Well MDR-60-24 в ИТП
- Замена автоматики управления фанкойлами (5 шт) атриума
- Замена 6-ти гибких вставок в ИТП
- Установка Системы бесконтактного пропуса (FACE-ID) на входе в спортзал
- Закупка фильтров для вентустановок, патронных фильтров в станцию водоочистки, аккумуляторов в ИБП, ламп и иных расходных материалов
- Исследование химсостава воды после станции водоочистки
- Закупка 30 плиток напольного покрытия атриума, холлов
- Замена подшипников насоса К6.1 в ИТП, вентиляторов завесы главного входа

2. ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ ЗА 2023 ГОД.

ПЕРЕЧЕНЬ РАСХОДОВ ЗА 2023 ГОД.

Расходы и доходы (наименование статьи)	Стоимость, руб.
Управление ЖК «Диадема», в т.ч.:	11 868 578,69
ФОТ сотрудников с обязательными налогами и сборами.	6 184 921,70
Аренда помещений для офиса и обслуживающего персонала.	3 451 880,92
Программно-правовое обеспечение.	118 033,79
Поддержка интернет-сайта ЖК «Диадема».	191 424,62
Услуги банка.	236 198,08
Обучение персонала (электро-, пожарная безопасность).	13 500,00
Налоги.	1 583 015,16
Услуги связи (Ростелеком).	76 639,42
Расходные материалы (картриджи, бумага и т.п.).	12 965,00
Содержание общего имущества, в т.ч.:	45 473 866,00
Техническое обслуживание систем противодымной защиты, автоматизация общеобменной вентиляции.	2 544 610,00
Техническое обслуживание слаботочных систем.	3 321 336,00
Техническое обслуживание инженерных систем.	8 160 945,00
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, уборка паркинга).	11 680 296,00
Предоставление и уход за вестибюльными коврами (ООО «Линдстрем»)	938 087,00

Мытье и защитная обработка фасадов, крыши атриума, лифтовых шахт.	2 549 741,00
Уход за зимним садом, газонами, прилегающей территорией.	5 712 796,00
Выполнение ремонтно-восстановительных работ	1 718 576,00
Охрана объекта.	4 237 200,00
Коммунальные расходы, в т.ч.:	11 345 313,81
Электроснабжение.	5 431 787,19
Газоснабжение.	3 681 858,78
Водопотребление.	388 043,83
Водоотведение.	381 493,97
Невский экологический оператор	1 462 130,04
ВСЕГО:	68 687 758,31

Расходы по видам помещений	Руб.
Жилая часть.	50 639 994,50
Паркинг.	6 702 450,00
Коммунальные расходы.	11 345 313,81
ВСЕГО:	68 687 758,31

Тарифы (факт)	Руб.
Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы.	313,00
Паркинг.	3 470,00
Коммунальные расходы.	70,04

ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ НА 2024 ГОД.

Расходы и доходы (наименование статьи)	Стоимость, руб.
Управление ЖК «Диадема», в т.ч.:	11 873 147,00
ФОТ сотрудников с обязательными налогами и сборами.	6 494 168,00
Аренда помещений для офиса и обслуживающего персонала.	3 624 475,00
Программно-правовое обеспечение.	203 844,00
Поддержка интернет-сайта ЖК «Диадема».	251 148,00
Услуги банка.	248 008,00

Обучение персонала (электро-, пожарная безопасность).	13 375,00
Налоги.	943 128,00
Услуги связи (Ростелеком).	82 001,00
Расходные материалы (картриджи, бумага и т.п.).	13 000,00
Содержание общего имущества, в т.ч.:	46 201 688,00
Техническое обслуживание систем противодымной защиты, автоматизация общеобменной вентиляции.	2 544 610,00
Техническое обслуживание слаботочных систем.	3 321 336,00
Техническое обслуживание инженерных систем.	8 160 945,00
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, уборка паркинга).	11 672 747,00
Предоставление и уход за вестибюльными коврами	1 050 658,00
Мытье и защитная обработка фасадов, крыши атриума, лифтовых шахт.	2 549 741,00
Уход за зимним садом, газонами, прилегающей территорией.	5 712 796,00
Предполагаемые расходы (в т.ч. мелкий ремонт и пр.).	1 718 576,00
Охрана объекта.	4 860 000,00
Коммунальные расходы, в т.ч.:	11 871 030,00
Электроснабжение.	5 703 376,00
Газоснабжение.	3 865 596,00
Водопотребление.	410 118,00
Водоотведение.	400 568,00
Невский экологический оператор	1 491 372,00
ВСЕГО:	69 945 864,00

Расходы по видам помещений	Руб.
Жилая часть.	50 829 834,00
Паркинг.	7 245 000,00

Коммунальные расходы.	11 871 030,00
ВСЕГО:	

Тарифы (план)	Руб.
Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы.	314,00
Паркинг.	3750,00
Коммунальные расходы.	73,28

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: **17 271 229,70 руб.**

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание
	3 422 344,80	3 295 060,45	

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.


