

ООО «Управляющая Компания «Лиговский 123»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Управляющая Компания «Лиговский 123»

Григорьев В.И.



«20» марта 2024 г.

**Отчет управляющей компании ООО «УК «Лиговский 123» по
итогам отчетного периода 01.01.2023 – 31.12.2023 года по
Договору управления многоквартирным домом от 24.11.2014 г.**

г. Санкт-Петербург

2024 г.

Отчет управляющей компании ООО «УК «Лиговский 123» по итогам отчетного периода 01.01.2023 – 31.12.2023 года по Договору управления многоквартирным домом от 24.11.2014 г. (далее по тексту – Договор управления).

а) В течение всего отчетного периода перечень, объемы и качество работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее по тексту – МКД) по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.123, лит. А, соответствовали условиям Договора управления, требованиям жилищного законодательства (в том числе Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"), Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность") и техническим регламентам (в том числе Федеральному закону от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Постановлению Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании").

б) В течение отчетного периода оказывались услуги и выполнялись работы в соответствии с Договором управления:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД;
- предоставление собственнику платежных документов для внесения платы;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению по договорам с ресурсоснабжающими организациями;
- проведение осмотров общего имущества МКД в соответствии с нормативами и договором управления;
- устранение аварий силами аварийно-диспетчерской службы (АДС);
- выполнение заявок собственников на выполнение работ;
- прием, хранение и передача технической документации на МКД;
- ведение учета жалоб (заявлений, претензий) собственников, их рассмотрение, принятие мер в установленные сроки и порядке;
- досудебная и судебная работа с должниками;
- ведение договоров с ресурсоснабжающими организациями (ООО «Петербургтеплоэнерго», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», АО «Петербургская бытовая компания») и региональным оператором (АО ««Невский экологический оператор»»);
- обслуживание внутридомовых инженерных систем;
- формирование, хранение и предоставление расчетных и иных документов в соответствии с законодательством;
- сверка расчетов за предоставленные услуги по требованию собственника;
- предоставление услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с перечнем услуг и работ, определенным Договором управления от 24.11.2014 г.

в) В течение отчетного периода нарушения условий Договора управления МКД отсутствовали.

г) Виды коммунальных услуг, предоставляемых в течение 2023 г. управляющей компанией по договорам с соответствующими РСО и региональным оператором:

1. Электроснабжение (Договор № 78020000306180 от 31.12.2017 АО «Петербургская бытовая компания»);
2. Водоснабжение (Договор № 31-006739-ЖФ-ВС от 18.05.2015 ГУП «Водоканал СПб»);
3. Водоотведение (Договор № 31-006741-ЖФ-ВО от 18.05.2015 ГУП «Водоканал СПб»);
4. Отопление (Договор № 0600-4-15/41 от 04.06.2015 ООО «Петербургтеплоэнерго»);
5. Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) (Договор № 1266208-2022/ТКО от 30.12.2021 АО «Невский экологический оператор» - региональный оператор по обращению с ТКО).

д) Произведенные расчеты с РСО и региональным оператором (в руб.)

РСО	Оплачено	Выставлено
1. Электроснабжение	559 100,30	652 665,84
АО "Петербургская сбытовая компания"		
2. Водоснабжение	507 365,22	505 275,13
ГУП "Водоканал СПб"		
3. Водоотведение	507 365,22	505 275,13
ГУП "Водоканал СПб"		
4. Теплоснабжение	2 075 337,31	2 090 602,72
ООО «Петербургтеплоэнерго»		
5. Обращение с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО)	1 262 002,80	1 262 002,80
АО «Невский экологический оператор»	559 100,30	652 665,84

е) В течение отчетного периода отсутствовали перебои в предоставлении коммунальных услуг.

ж) Рассмотрение обращений собственников в отчетный период.

Информация по обращениям в УК собственников помещений за 2023 год и ответам на них:

- Обращение от собственника кв. № 99 вх. № 03-06/01 от 30.01.2023.
Тема: Запрос на установку пандуса.
Ответ: Согласована установка, пандус изготовлен силами УК и установлен.
- Обращение от собственника кв. № 126 вх. № 03-06/02 от 02.03.2023.
Тема: Претензия о продолжающихся протечках и предложение прибыть на осмотр повреждений.
Ответ: Комиссия УК прибыла на осмотр, составлен акт №68 от 02.03.2023.
- Обращение от собственника кв. № 126 вх. № 03-06/03 от 09.03.2023.
Тема: Предложение прибыть на осмотр повреждений, проводимый специалистами ООО «ЭТЦ Вектор».
Ответ: Комиссия УК прибыла на осмотр.
- Обращение от собственника кв. № 16 вх. № 03-06/04 от 29.06.2023.
Тема: Об антисанитарии от деятельности ресторана на территории двора МКД.
Ответ: Иск. № 03-09/35 от 30.06.2023.
- Обращение от собственника кв. № 71 вх. № 03-06/06 от 26.09.2023.
Тема: Запрос на проведение гидроиспытаний открытого балкона-террасы.
Ответ: Иск. №03-09/58 от 07.09.2023.
- Обращение от собственника кв. № 100 вх. № 03-06/07 от 27.09.2023.
Тема: Согласие на проведение гидроиспытаний открытого балкона-террасы.
Ответ: Иск. 03-09/62 от 02.10.2023.
- Обращение от собственника кв. № 100 вх. № 03-06/08 от 05.10.2023.
Тема: Согласие на проведение гидроиспытаний открытого балкона-террасы с применением красителя.
Ответ: Проведены гидроиспытания открытого балкона-террасы с применением красителя с участием представителей УК.

8. Обращение от собственника кв. № 68 вх. № 03-06/09 от 27.11.2023.
Тема: Претензия о постоянном лае собаки из соседней квартиры.
Ответ: Проведена беседа с заявителем и с представителями собственников соседних квартир.
9. Обращение от собственника кв. № 126 вх. № 03-10/180 от 25.12.2023.
Тема: Приглашение на осмотр новых протечек.
Ответ: Комиссия УК прибыла на осмотр, составлен акт № 77 от 25.12.2023.

з) В отчетный период были проведены ремонтные (внеплановые) работы:

1. Замена кнопки вызова (вызывного аппарата LOP35_2) в лифте (рег. №7902879)	10 320,00 руб.
2. Замена платы SMICE 61.Q в лифте (рег. №7902879)	52 584,00 руб.
3. Замена пружины ДШ в лифте (рег. №7902806)	3 372,00 руб.
4. Комплекс высотных работ по обследованию фасада здания со стороны Лиговского пр. и Рязанского пер.	12 000,00 руб.
5. Монтажные и ремонтно-восстановительные высотные работы, монтаж снегоудержателей на скатной кровле, затяжка крепежных соединений на фальцевых кронштейнах ранее установленных снегоудержателей, ремонт нижней части металлического окрытия витражного остекления эркера	12 000,00 руб.
6. Ремонтно-восстановительные высотные работы по восстановлению герметичности фасада на торцевом участке снегоудерживающего приямка вблизи стока водосточной трубы, восстановление красочного слоя отделки фасада	8 000,00 руб.
7. Ремонт контроллеров приводов дверей	71 100,00 руб.
8. Единоразовое комплексное обслуживание системы видеонаблюдения и системы контроля доступа здания	55 200,00 руб.
9. Ремонтные работы в водомерном узле	9 195,00 руб.
Итого:	233 771,00 руб.

и) Изменений перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями Договора управления, в отчетный период не было.

к) Суммы, полученные управляющей организацией в отчетный период по заключенным от имени собственников помещений договорам об использовании общего имущества МКД (в руб.)

ООО «ГАЛС МЕДИА»	14 850,00
ООО «АПЕРЛЬ»	106 000,00
АО «ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ»	152 317,96
ООО «Смарт Телеком»	25 521,22
ООО «Инбанк»	60 000,00
Седов П.И.	300,00
Никонов С.А.	300,00
Индивидуальный предприниматель Мизгулин Д.А.	24 000,00
Индивидуальный предприниматель Новоземцев А.О.	20 000,00
Индивидуальный предприниматель Коршикова О.А. (2 договора)	120 000,00
Индивидуальный предприниматель Тимохов М.И.	60 000,00
Шмаков В.И.	300,00
ООО «ИНДОР ГРУП»	45 000,00
ООО «ЛЕНСПЕЦСТАЛЬ»	284 640,00
ПАО «МТС»	21 460,43
ООО «ОБИТ»	130 800,87
ПАО «Вымпелком»	45 391,71
ООО «Ридж»	3 000,00
Итого:	1 113 882,19

л) Результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (в руб.) в 2023 г.

Контрагент/договор	Оплачено	Выставлено	Услуги/работы
ООО «МПК МОНТАЖ»			
№ 46-ТО-20 от 01.09.2020	248 990,58	248 990,58	ТО пожарной сигнализации
№ 47-ТО-20 от 01.09.2020	102 830,00	102 830,00	ТО внутреннего противопожарного водопровода
№ 48-ТО-20 от 01.09.2020	32 990,00	32 990,00	ТО систем видеонаблюдения, домофонии и СКУД
№ 116-М-23 от 10.04.2023	71 100,00	71 100,00	Ремонт контроллеров приводов дверей
№ 113-М-23 от 21.03.2023	55 200,00	55 200,00	Единоразовое комплексное обслуживание системы видеонаблюдения и системы контроля доступа здания
ООО «Магия чистоты»			
№ 2015-К-Г от 01.03.2015	79 140,00	70 490,00	Услуги по уходу за коврами
ООО «Практика-сервис»			
№ ПрС/ЛИГ/МОП/002 от 01.09.2020	1 156 288,40	1 156 288,40	Клининговые услуги
ООО «ГИЛЬДИЯ СЕРВИСА»			
№ Л/123/А-18618 от 18.06.2018	147 077,52	160 559,67	Аварийно-диспетчерское обслуживание
№ М/Т-218 от 10.04.2023	9 195,00	9 195,00	Ремонтные работы в водомерном узле
ИП Дудинский С.А.			
№ 05-03/23 от 22.03.2023	270 000,00	270 000,00	Работы по ремонту мест общего пользования МКД
ООО «Рутест»			
№ Э171-23 от 13.06.2023	18 700,00	18 700,00	Комплекс испытаний и измерений электрических сетей в МКД
ООО «Резалт»			
№ 27/07/23 от 27.07.2023	29 100,00	29 100,00	Работы по изготовлению тех. отверстий в стилобате (для реконструкции ливневых стоков)
ИП Гордийчук А.В.			
№ Л123-2023 от 11.10.2023	210 000,00	210 000,00	Реконструкция ливневых стоков двора-стилобата МКД
ОАО «Станция профилактической дезинфекции»			
№ 160 от 31.12.2019	16 294,20	16 294,20	Дератизация
ООО «СТС»			
№ 18-2-КД от 01.12.2018	2 471 500,00	2 471 500,00	Услуги по обеспечению контроля доступа
ООО «ТЕПЛОВИЖН-СЕРВИС»			
№ 15 от 30.11.2015	66 600,00	66 600,00	Эксплуатационное обслуживание теплосчетчиков

Счет 478 от 30.05.2023	18 000,00	18 000,00	Подготовка ИТП к отопительному зимнему периоду 2023/2024
ООО «ИКЦ Техэксперт сервис» ИКЦ			
№ 2264 от 22.06.2015	35 482,59	35 482,59	Периодическое техническое освидетельствование лифтов
ФГУП РСВО - Санкт-Петербург			
№ 63016 от 01.12.2014 г.	193 851,19	179 585,28	Оказание услуг связи проводного радиовещания
ООО «ОДС»			
№ 064/19 от 01.10.2019	16 268,16	16 268,16	Обслуживание диспетчерской связи грузопассажирских лифтов
ЗАО «Шиндлер»/АО "ТопРендж"			
Договор № 1022-СП от 11.12.2013 г.	920 296,80	920 296,80	Техническое обслуживание лифтов
ООО «Спецавтоматика»			
№ 20С от 15.08.2016	11 600,00	11 600,00	Ежеквартальное освидетельствование огнетушителей
ИП Чекирлан А.В. (высотные работы)			
№ 23-1-УК-АМ от 02.05.2023	115 323,40	115 323,40	Мытье окон и остекления фасада
№ 23-УК-ОБСЛ-3 от 30.08.2023	12 000,00	12 000,00	Комплекс высотных работ по обследованию фасада
№ 23-01-УК-С12 от 14.12.2023	12 000,00	12 000,00	Чистка кровли от снега и наледи
№ 23-УК-РМСУ-02 от 20.08.2023	12 000,00	12 000,00	Монтажные и ремонтно-восстановительные высотные работы
№ 23-РП-УК-01 от 02.05.2023	8 000,00	8 000,00	Ремонтно-восстановительные высотные работы
Преснов К.В.			
№ 03-20/01 от 02.07.2023	23 200,00	23 200,00	Строительные работы (по ремонту МОП МКД)
№ 03-20/02 от 21.07.2023	26 550,00	26 550,00	Строительные работы (по ремонту МОП МКД)
№ 03-20/03 от 01.08.2023	30 060,00	30 060,00	Строительные работы (по ремонту МОП МКД)
№ 03-20/04 от 22.08.2023	13 700,00	13 700,00	Строительные работы (по ремонту МОП МКД)
	6 433 337,84	6 423 904,08	

м) По Распоряжению от 02.02.2021 г №510-р Администрации Центрального района Санкт-Петербурга «О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с региональной программой...» принято решение о формировании фонда капитального ремонта МКД на счете некоммерческой организации «Фонд-региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», и МКД был включён в данную региональную программу. Взносы начисляются собственникам помещений в МКД непосредственно самим региональным оператором, официальный сайт <https://fkr-spb.ru/>. Счета за данный вид начислений выставляются без участия УК. Личный кабинет каждого собственника помещений в МКД находится по ссылке <http://lk.fkr-spb.ru/user>.

н) Взысканий и штрафов к управляющей организации в отчетный период со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исков, в которых ответчиком выступала управляющая организация, в отчетный период не имелось. В результате проведенной досудебной работы в отчетный период была взыскана с

собственников помещений МКД задолженность по оплате услуг в сумме 79 729,86 рублей. В судебном порядке задолженность не взыскивалась.

Материалы по раскрытию информации о деятельности управляющей компании, включая Бухгалтерский баланс за 2023 год, Отчет о финансовых результатах за 2023 год и данный отчет УК размещены в сети Интернет на официальном сайте ООО «УК «Лиговский 123» по адресу <http://ligovsky123.ru>, а также в ГИС ЖКХ. Также отчет размещён на информационных стендах УК по адресу г. С-Петербург, Лиговский проспект, д. 123 литера А в парадных №№ 1-6 в холлах первых этажей МКД.

Генеральный директор

Григорьев В.И.

Главный бухгалтер

Остапенко Н.А.



Handwritten signature of N.A. Ostapenko