

ОТЧЕТ

ООО «Управляющая компания «ДМ» о выполнении договора управления за 2025 г.

1. Перечень выполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, включая управление многоквартирными домами

1.1. Ведение технической и бухгалтерской документации в полном объеме, в т.ч. начисление платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов и коммунальные услуги; отчетность в налоговые органы, пенсионный фонд и фонды социального страхования представлялась своевременно.

1.2. Направлено 137 письма и уведомления проживающим о погашении имеющейся задолженности. Оформлено 32 заявления о вынесении судебного приказа в мировые суды на злостных неплательщиков, 32 дела выиграно (100 %).

1.3. Работа с проживающими:

Принято по личным вопросам:

Генеральным директором – 15 чел.;

Главным инженером – 30 чел.;

Главным бухгалтером – 10 чел.;

Руководителем кадровой службы – 17 чел.

Выполнено заявок по текущему ремонту сетей – 1501 шт., в т.ч.:

сантехнических – 911

электрических – 200

слаботочных – 210

общестроительных – 180.

Ликвидирован 201 технологический дефект, в т.ч. по причине несоблюдения правил эксплуатации инженерных сетей внутри помещений, допущенных самими проживающими, а именно:

сантехнических – 170;

электрических – 15;

слаботочные системы – 16.

Составлено 41 акт о заливах и обследований помещений и инженерных сетей.

Предоставлена запись видеоматериалов 6 заявителям.

Отработано более 90 объявлений в подъезды проживающим.

1.4. Ежедневно проводилась работа по исполнению договорных обязательств по поставке в МКД коммунальных ресурсов.

ДАННЫЕ о заключенных договорах «УК «ДМ» на поставку коммунальных ресурсов и оказания услуг

№ п/п	Вид коммунальных ресурсов, услуг	Единицы измерения	Поставщик ресурсов, услуг	Потребитель, № договора										
				ул Коммуны д. 61	2-я Жерновская ул.					6-я Жерновская ул.				
					д. 29, к.1	д. 23	д. 25	д. 26, к.2	д. 28	д. 2/4	д. 19	д. 9	д. 7	д.17
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Тепло ГВС		"ТЭК СПб"	24043.038.9 от 01.09.19	24127.038.9 от 01.10.19	12026.038.1 от 01.12.10	12028.038.1 от 01.12.10	24081.038.9 от 01.06.11	24126.038.9 от 01.10.19	24004.038.9 от 01.09.2019	1624.34.038.1 от 01.09.11	13371.038.1 от 01.11.13	14569.038.1 от 01.03.15	24134.038.9 от 01.09.2019
	Потребление теплоэнергии	Гкал	(год)	3317,72	1716,74	2275,17	654,22	682,79	1348,030	1354,32	1720,52	854,61	1040,33	21,72
2	Электроэнергия		АО "Петербургская сбытовая компания"	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17	Договор № 7802000035180 от 20.03.17
	Разрешенная нагрузка	Мощн кВА	(месяц)	386,847	189,468	242,496	106,551	82,602	151,677	223,11	203,769	125,595	17,07	191,00
3	Водоснаб-жение		ГУП "Водоканал СПб"	11-105148-ЖФ-ВС-СОИ от 06.04.20	11-105149-ЖФ-ВС-СОИ от 06.04.20	11-839571-ЖФ-ВС от 17.07.14	11-839550-ЖФ-ВС от 12.04.13	11-105152-ЖФ-ВС-СОИ от 06.04.20	11-105153-ЖФ-ВС-СОИ от 06.04.20	11-105346-ЖФ-ВС-СОИ от 06.04.20	11-626243-ЖФ-ВС от 29.03.12	11-859931-ЖФ-ВС от 18.12.13	11-024749-ЖФ-ВС от 11.04.16	11-105344-ЖФ-ВС-СОИ от 06.04.2020
	Объем отпуска	куб. м	(месяц)	3405,935	1689,7	54,9	735,66	772,26	1381,35	1310,89	2054,48	915,31	947,635	1389,275
куб. м		(год)	40871,22	20276,4	658,8	8827,92	9267,12	16576,2	15730,68	24653,76	10983,72	11371,62	16671,3	
4	Водоотве-дение		ГУП "Водоканал СПб"	11-105147-ЖФ-ВО-СОИ от 06.04.20	11-105150-ЖФ-ВО-СОИ от 06.04.20	11-695956-ЖФ-ВО от 17.07.14	11-809513-ЖФ-ВО от 18.12.12	11-105151-ЖФ-ВО-СОИ от 06.04.20	11-105154-ЖФ-ВО-СОИ от 06.04.20	11-105347-ЖФ-ВО -СОИ от 06.04.20	11-630199-ЖФ-ВО от 27.04.12	11-860378-ЖФ-ВО от 18.12.13	11-024754-ЖФ-ВО от 11.04.16	11-105345-ЖФ-ВО-СОИ от 06.04.2020
	Объем отпуска	куб. м	(месяц)	3405,935	1689,7	67,10	1273,07	772,26	1381,35	1310,89	5598,94	1163,12	1489,01	1389,275
куб. м		(год)	40871,22	20276,4	805,2	15276,84	9267,12	16576,2	15730,68	67187,28	13957,44	17868,12	16671,3	

5	Радиотрансляционная сеть		АО "Российские сети вещания и оповещения"	Договор № 83003 от 01.09.2008				Доп. согл. № 1 к 83003 от 31.09.09	Доп. согл. № 3 к 83003 от 01.12.10	Доп. согл. № 2 к 83003 от 01.10.10	Доп. согл. № 8 к 83003 от 27.04.16	Доп. согл. № 4 к 83003 от 19.12.11	Доп. согл. № 5 к 83003 от 25.01.13	Доп. согл. № 6 к 83003 от 15.11.13	Доп. согл. № к дог. 83003 с 27.11.2017
6	ТВ антенна		ООО "СвязьМонтаж"	Договор № 1778/ДМ/Кр от 01.09.2008				Доп. согл. №3 к 1778/ДМ/Кр от 01.04.10		Договор № 2309/ДМ/Кр от 01.05.16	Доп. согл. №5 к 1778/ДМ/Кр от 01.08.11	Доп. согл. №6 к 1778/ДМ/Кр от 16.07.12	Доп. согл. №7 к 1778/ДМ/Кр от 01.06.13	Доп. согл. №1 к дог. 1778/ДМ/Кр от 01.09.2008г	
7	Обслуживание ворот		ООО "СвязьМонтаж"	Дог. №811/Коммуны61/Вор от 1.03.17	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
8	Профилактическая дезинфекция, дератизация, дезинсекция		АО "Станция профилактической дезинфекции"	Договор №281 от 25.11.2025г. (01.01.26 по 31.12.26)											
9	Комплексное техническое обслуживание лифтов		ООО «БалтЛифтСистем»	Договор №77-1 от 01.12.2017											
10	Периодическое техническое освидетельствование лифтов		ООО ИЦ «ЛИКОН»	Дог. №342-Д/25 от 02.06.2025 г.											
11	Страхование гражданской ответственности за опасные производственные объекты		ООО «Группа Ренессанс страхования»	№GRSX12535541131000 от 10.12.2025 г.					№GRSX12176186840000 от 17.12.2021	№GRSX12535541131000 от 10.12.2025 г.			№GRSX12176186840000 от 17.12.2021	№GRSX125541131000 от 10.12.2025 г.	
12	Сервисное обслуживание узлов учета тепловой энергии		ООО "Энергосервис"	Договор № 55-20-С от 01.03.2020г.					12	Сервисное обслуживание узлов учета тепловой энергии		ООО "Энергосервис"		Договор № 55-20-С от 01.03.2020г	
13	Техническое обл., ремонт и периодич. технич освидетельствование системы АПС		ООО "ДУЭТ"	Договор № 01/26 ТО от 01.01.2026г	Договор № 01/26 ТО от 01.01.2026г	Договор № 01/22 ТО от 01.01.2022г	нет	13	Договор № 01/26 ТО от 01.01.2026г	ООО «Кронос»		Договор № 01/26 ТО от 01.01.2026г	Договор № 01/26 ТО от 01.01.2026г	нет	Договор № 01/26 ТО от 01.01.2026г

14	Транспорт., обезвреж., утиль. отработ. ртутных ламп		ООО «Экологичес- кое предприятие "Меркурий»	Договор № 21551 от 24.03.2015г.										
15	Паспортно- регистрационн ое обслуживание		ГУ "Жилищно е агенство Красногв. р-на СПб»	Соглаше-ние № 61-4/2011 от 15.12. 2011	Соглашени е № 2- 29/2011 от 15.12. 2011	Соглашени е № 2- 23/2011 от 15.12. 2011	Соглашение № 2-25/2011 от 15.12. 2011	Соглашение № 2-26/2011 от 15.12. 2011	Соглашени е № 2- 28/2011 от 15.12. 2011	Соглаше ние № 2- 4/2015 от 15.10. 2015	Соглашение № 6-19/2011 от 15.12. 2011	Соглашени е № 6/9/-2012 от 29.05. 2012	Соглашен ие № 6- 7/2013 от 21.10. 2013	Согл. №6/17-2017 от 26.06.2017
16	Банковское обслуживание		Северо- Западный банк ПАО "Сбербанк России"	Договор № 807407 от 22.04.2009										
17	Начисление платы за содерж. и ремонт общего имущества и ком.услуги		ООО «ЭЛЛИС НТ»	Договор № 2250 от 01.01.2025										

1.5. Проводилась работа со строительной компанией «ДМ».

1.6. По взаимодействию с органами государственной власти и местного самоуправления.

Представители управляющей компании 3 раза присутствовали на совещаниях в административных органах власти.

Для проверки готовности к отопительному сезону жилой фонд представлялся:

- Инспекторам АО «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал СПб».
- Государственной жилищной инспекции.

1.7. Акты готовности на все дома получены своевременно.

2. Техническое обслуживание и ремонт

Работы по текущему ремонту, техническому обслуживанию систем центрального отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и канализации, электроснабжения, систем контроля доступа, лифтов, оборудования телевидения и радио, противопожарного оборудования и автоматики **проведены в полном объеме согласно плану.**

Количество обслуженного оборудования при подготовке ИТП к зиме 2025-2026 г.г.

№ п/п	Наименование основного оборудования и приборов	Ед. изм.	Кол-во	Адрес ИТП, месяц поверки (обслуживания)										
				ул. Коммуны д.	2-я Жерновская улица, д.						6-я Жерновская улица, д.			
					61	29, к. 1	23	25	26, к. 2	28	2/4	19	9	7
1	Насосы циркуляционные	шт.	26	2/май	2/май	2/июнь	1/май	1/июнь	3/июль	3/ июль	2/ июль	3/ июль	3/ июль	4/ июль
2	Теплообменники Пластинчатые	шт.	13	2/май	2/май	3/июнь	1/май	2/июнь	3/июль	-	-	-	-	1/ июль
3	Фильтры-грязевики	шт.	73	14/май	11/май	9/июнь	5/май	5/июнь	12/ июль	5/ июль	8/ июль	7 июль /	7/ июль	5/ июль
4	Расширительные баки	шт.	8	3/май	3/май	3/июнь	1/май	-	1/июль	-	-	-	-	-
5	Обратные клапана	шт.	57	7/май	7/май	7/июнь	3/май	4/июнь	9/июль	3/ июль	9/ июль	5/ июль	5/ июль	3/ июль
6	Предохранительные клапана	шт.	29	6/май	6/май	6/июнь	2/май	1/июнь	5/июль	2/ июль	3/ июль	2/ июль	2/ июль	3/ июль
7	РТ – регуляторы температуры	шт.	16	2/май	2/май	2/июнь	1/май	1/июнь	2/июль	1/ июль	3/ июль	1/ июль	1/ июль	1/ июль
8	Термометры	шт.		не требуется										
9	Манометры	шт.	250	60/май	40/май	40/май	26/май			40/май	50/май		40/май	30/май
10	Регуляторы давления	шт.	31	5/май	5/май	5/июнь	2/май	3/май	3/май	7/ июль	2/ июль	3/ июль	3/ июль	2/ июль
11	Регулятор ECL Comfort	шт.	20	3/май	3/май	3/июнь	1/апрель	1/апрель	3/апрель	2/ июль	3/ июль	3/ июль	3/ июль	2/ июль
12	Запорная, запорно-регулирующая арматура	шт.	430	34/16 май	40/11 май	44/11 май	15/3 май	20/7 июнь	37/19 июль	26/ июль	30/19 июль	18/7 июль	18/7 июль	28/ июль

- Подготовлено, опрессовано и представлено инспекторам АО «ТЭК СПб» - 20 индивидуальных тепловых пунктов.
- Проведена поверка приборов узлов учета тепловой энергии – 5 шт. и 326 манометров.
- Отремонтированы, закуплены и установлены взамен выслуживших установленный срок эксплуатации:
 - Ремонт со снятием сдвоенных насосов – 2 шт.
 - замена насоса – 1 шт. новый.
 - балансировочный клапан – 6 шт. отремонтировано.

- Совместно с АО «ТЭК СПб» проведены гидравлические испытания тепловых сетей.
- При подготовке к зиме и в зимний период для обеспечения качественных параметров теплоносителя промывались теплообменники (13 шт.) и грязевики (73 шт.) в ИТП.
- В водомерных узлах проведена замена – 3 водосчетчиков.
- Технические осмотры общего имущества, конструктивных элементов всех домов проведены в весенний и осенний период. Акты осмотров представлены в Администрацию Красногвардейского района СПб.
- Заменено электролампочек в подъездах, лестничных площадках, подвалах и на столбах наружного освещения – **754 шт.**, в т.ч. по домам:

№ п/п	Адрес дома	Вид ламп				Итого:
		наружного освещения	ламп накаливания	люминисцентные	светодиодные	
1.	ул. Коммуны, 61	17	72	20	53	162
2.	2-я Жерновская ул., д. 29, к. 1	9	68	3	15	95
3.	2-я Жерновская ул., д. 25	5	19	6	18	48
4.	2-я Жерновская ул., д. 23	16	81	3	21	121
5.	2-я Жерновская ул., д. 26, к. 2		41	5	11	57
6.	2-я Жерновская ул., д. 28		36	8	22	66
7.	6-я Жерновская ул., д. 19	5	30	5	19	59
8.	6-я Жерновская ул., д. 17	3		9	18	30
9.	6-я Жерновская ул., д. 9	4	20	3	8	35
10.	6-я Жерновская ул., д. 7	6	18	8	21	53
11.	2-я Жерновская ул., д. 2/4			3	5	28
ВСЕГО:		65,0	385,00	73,00	211,00	754,00

- Разбитых плафонов – 21 шт.
- Проведен планово-предупредительный ремонт в 11-ти ГРЩ и 212 этажных электрощитов.
- Заменено дверных доводчиков – 10 шт.

Отремонтировано и заменено:

- блок коммутации – 1 шт.
- блок управления домофоном – 3 шт.
- кнопка выхода – 5 шт.
- блок вызова домофона – 3 шт.

- Проверено сопротивление изоляции в ГРЩ 8 МКД.
- Проведен текущий ремонт системы холодного водоснабжения в домах: № 29к1 по 2-ой Жерновской ул.; № 61 по ул. Коммуны 61, № 23 по 2-ой Жерновской ул.
- Проведён текущий ремонт стояков ХВС в 210 квартирах, 630 п.м..
- Проведено техническое освидетельствование – 14 лифтов.

Закуплено и заменено:

- перепрошивка платы управления 2/4 дома (лифт).
- замена шкива – 1 шт. (2/4 дом лифт).
- замена датчиков движения – 5 шт.
- Проведен текущий ремонт в общих коридорах в д. 19, 25, 29/1, 61.
- Отремонтированы и покрашены входные двери в подъезды – 6 шт.
- Проведен текущий ремонт крылец – 1 шт.

Площадь по дератизации помещений в 2025 г. (тыс. м²)

Основание: Договор № 281 от 25.11.2025г.(с 01.01.2026г по 31.12.2026г.)

Расчет, исходя из оплаты за услугу ООО "Станция профилактической дезинфекции"	№ дома	61	29к1	23	25	28	26к2	19	9	7	17	2/4	ИТОГО
	Размер обрабатываемой площади, тыс. м2	20,7	8,1	10,7	3,0	6,2	2,6	8,5	3,6	4,6	5,4	10,3	83,70
	Цена за обработку 1 м ²	1,35											
	ИТОГО	28 085,81	10 993,22	14 554,12	4 012,45	8 369,33	3 529,71	11 536,99	4 815,21	6 294,63	7 319,78	13 980,53	113 491,78

Уборка крылец подъездов проводилась регулярно, так же производится содержание дворовой территории дома 2/4 по 2-Жерновской, в дни снегопада – дополнительно в выходные и праздничные дни. Уборка лестничных площадок и общих коридоров – согласно графикам, генеральная уборка – май, октябрь.

Основные задачи на 2026 год:

1. Обеспечить завершение отопительного периода 2025-2026 г.г.
2. Подготовить жилищный фонд к зиме 2026-2027 г.г.
3. Организовать эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества домов в строгом соответствии с требованиями руководящих документов в объеме перечня обязательных услуг, определенных договором управления.
4. Не допускать образование задолженности Управляющей компанией «ДМ» за поставку тепла, ГВС, ХВС и электроэнергии.
5. Провести текущий ремонт:
 - инженерных внутридомовых сетей ХВС и 90 стояков ХВС по адресам: 6-я Жерновская ул., д. 7 (4 квартиры), 2-я Жерновская ул.: д. 28 (4 квартиры), д. 29к.1 (15 квартир), д. 23 (16 квартир), ; 6-я Жерновская ул. д. 7 (9 квартир); 6-я Жерновская ул. д. 19 (20 квартир); ул. Коммуны д. 61 (30 квартир);
 - Произвести шумоизоляцию помещения насосной 6-я Жерновская ул. д. 7;
 - Входных групп лестничных клеток 2-Жерновская, д. 23;
 - Общедомовых лежаков ХВС в подвалах домов: 6-я Жерновская ул. д. 19, 2-я Жерновская ул.: д. 29.
6. Продолжить переключение видеосигналов и диспетчеризации на новую кабельную линию.
7. Добиться снижения среднемесячной задолженности проживающих до 10-12%, путем оперативного оформления заявлений о вынесении судебных приказов в суды, начисления пени, возложение на должников судебных издержек, проведение разъяснительной работы.
8. Продолжать работу по экономии и повышению энергоэффективности домов, для этого необходимо заменить 50 ламп накаливания на светодиодные.
9. Продолжать работу по заключению прямых договоров с РСО с собственниками жилых помещений по адресам: 2-Жерновская ул., д. 25, д. 23, 6-Жерновская ул., д. 7, д. 9, д. 19.
10. Оказать содействие проживающим в проведении общих собраний и решения других организационных вопросов.
11. Поставить оставшиеся входы в подвалы многоквартирных домов на охрану (установить сигнализацию).

Генеральный директор ООО «УК «ДМ»

