

## «ПБК-Инвест»

109431, город Москва, улица Привольная, дом 70, антресоль 2, помещение XXII, комната 11-17

ИНН 7721566853 тел./факс: (495) 704-90-19

---

---

### **Отчет Управляющей компании ООО «ПБК-Инвест» о проделанной работе за 2022 год по объекту: Москва, Привольная д. 70 и д. 70 корп.1**

В период эксплуатации были выполнены работы по постоянному техническому обслуживанию выражающиеся в постоянном контроле за работоспособностью зданий, каждого его элемента в отдельности. Не допущено перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов.

#### **ИТП**

В рамках обслуживания проведены работы по сезонной подготовке ИТП к эксплуатации в период отопительного сезона. (проведены промывки всех необходимых узлов, проведена проверка и опрессовка системы на целостность избыточным давлением, прочистка всех грязевиков, ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики. В период эксплуатации на системах ИТП не допущено ни одного случая остановки в работе, а также серьезных утечек теплоносителя.

Было проведено: гидравлические испытания, ремонт, поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в помещения включая внутридомовые сети, тепловые пункты, системы отопления;

#### **Повысительная насосная станция холодного водоснабжения.**

В период эксплуатации насосной станции холодного водоснабжения были приведены к полноценной работе все насосы, повышающие давление, осуществлялась регулировка в работе автоматики насосной станции по подстраиванию данной системы к увеличению потребления воды. Осуществлялась регулировка давления.

#### **Система водоснабжения здания (исключая насосную станцию).**

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено: Прочистка всех грязевиков водоснабжения (3 раза за год). Ремонт обратных клапанов и их чистка Регулировка и замена редукторов давления.

За период эксплуатации ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения не допущено, проведены плановые работы по предупреждению аварийных ситуаций. Проведены работы по осмотру задвижек их постоянной работе, для предотвращения выхода их из строя.

#### **Система теплоснабжения (исключая ИТП)**

---

---

Протянуты все фланцевые соединения.

Отбалансированы все помещения и этажи зданий в период отопительного периода. Прочищены обратные клапана. За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуаций не допущено. Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Проведены осмотры всех труб теплоснабжения. Отрабатывались незамедлительно заявки собственников и арендаторов. Случаев заморозки или остановки отопления в отопительный период не допущено.

### **Система электроснабжения.**

Вторая категория электроснабжения в период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьезных перерывов в подаче электрической энергии потребителям второй категории допущено не было. Произведены планово-предупредительные работы в центральных и этажных электрощитовых. Была произведена замена электрических средств защиты. (перчатки, колоши, коврики)

### **Электроосвещение**

За период эксплуатации на данной системе: Происходит замена вышедших из строя световых панелей в рамках гарантийного периода. Заменены светодиодные панели. За период эксплуатации всей системы электроснабжения аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено, все случаи аварийных ситуаций устранялись незамедлительно либо предотвращались заранее в результате ежедневного контроля и обработке заявок. Были произведены работы, связанные с электросбережением в местах общего пользования. (замена люменцентных светильников на светодиодные)

### **Конструкции здания.**

За период эксплуатации нарушений и незаконных перестроек допущено не было, осмотры конструкций здания производились, регулярно. Конструктивные элементы здания находятся в рабочем состоянии, не требуют ремонта и не несут угрозы жизни и здоровью.

### **Фасад здания.**

В результате эксплуатации нарушений в элементах фасада не выявлено фасад находится в рабочем состоянии. В здании Привольная д. 70 корп. 1 был произведен капитальный ремонт цоколя с полной заменой облицовочной плитки.

### **Двери**

Произведен мелкий ремонт дверей. Установлены новые доводчики, а также отремонтированы. Произведен ремонт внутренних дверных и магнитных замков с частичной заменой. Производился ремонт въездных ворот, перенос считывающего устройства на въезде в подземный паркинг.

### **Лифтовое оборудование**

В процессе эксплуатации на данной системы происходили сбои, но они устранялись оперативно и в максимально сжатые сроки. За период эксплуатации были отремонтированы все лифты в механической части и произведены регламентированные работа. В настоящее

время лифты находятся в рабочем состоянии. Была произведена замена частотного преобразователя на грузопассажирском лифте, произведена замена подвижных кареток дверей, произведена замена шкива в сборе и перетяжка тросов. Производилось ежегодное освидетельствование лифтов специализированной экспертной организацией Подмоскowie.

## **Прилегающая территория**

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по поддержанию благоустройства в рабочем состоянии, осуществлялся вывоз снежного покрова с прилегающей территории непосредственно от здания, в виду обильных осадков было вывезено большое количество снега, а также привлекалась тяжелая техника для расчистки территории. Были установлены дополнительные малые формы.

## **Работа с собственниками здания**

В процессе эксплуатации здания были организованы работы с собственниками здания на предмет отработки заявок, как посредством устного, письменного обращения. В процессе ответов и обрабатывания заявок устранялись недостатки. Принимались пожелания собственников о благоустройстве придомовой территории. Ежемесячно отправлялись отчеты о проделанной работе.

На протяжении 2022 года были сформированы и направлены в суд документы по истребованию задолженности со «злостных» неплательщиков за коммунальные и эксплуатационные услуги.

За 2022 год были выполнены следующие виды работ:

1. Произведена покраска стен лифтового холла 2 этажа ул. Привольная д.70 к.1;
2. Проводились работы по герметизации межэтажных перекрытий ул. Привольная д.70 к.1;
3. Проводилось оповещение и пожарные учения в здании с эвакуацией людей из здания;
4. Проводились работы по замене раковин, смесителей, в санузлах 3,4,8 этажей;
5. Произведена замена напольной плитки в тамбуре центрального входа БЦ;
6. Произведена перекачка пожарных рукавов в здании;
7. Проводились мероприятия по энергосбережению зданий;
8. Произведен косметический ремонт стен с (-3) этажа по 2 этаж (ул. Привольная д.70), покраска стен и потолка на лестничном марше с (-1) этажа по 2этаж, покраска стен 2 этажа (ул. Привольная д.70-1);
9. Покраска ступеней на лестничных маршах с (-1 эт. по 2 эт.) включительно (ул. Привольная д.70-1);
10. Покраска труб ХВС и ГВС в санитарных узлах 8 и 9 этажах;
11. Замена потолочных плит под потолок армстронг;
12. Нанесение разметочных линий на стоянках здания;
13. Ремонт унитазов с заменой санитарно-технической арматуры;
14. Ремонт домофонов;
15. Приобретение и установка приборов видеонаблюдения;
16. Изготовили и установили столешницы в санузлах (3эт.;8эт.);
17. Производили сезонную мойку фасадов;
18. Произведена замена прошедших срок службы или вышедших из строя приборов учета электроэнергии в количестве 5штук;
19. Произведена замена прошедших срок службы или вышедших из строя приборов учета расхода воды в количестве 7 штук;

20. Покраска металлических ограждений на прилегающей территории;
21. Ремонт крыльца на входе №4 (ул. Привольная д.70-1);
22. Окос и чистка травы на прилегающей территории;
23. Ремонт покрытия путём нанесения гидроизоляционного раствора крыши 6;10;15этажа;
24. Ремонт потолка на въездной группе (-1эт.) после зимних протечек;
25. Чистка блоков кондиционеров;
26. Покраска дверей и ворот;
27. Проводились гидравлические испытания тепловой системы совместно с МОЭК
28. Ямочный ремонт асфальтового покрытия со стороны Ново рязанского шоссе;
29. Капитальный ремонт цоколя. (ул. Привольная д.70-1);
30. Покраска ступеней на лестничных маршах с (-1эт. по 2эт.) включительно (ул. Привольная д.70-1);
31. Монтаж тонкослойного полимерного покрытия пола на паркинге(-2эт.) (ул. Привольная д.70);
32. Герметизация температурного шва на стоянке (-1эт.) (ул. Привольная д.70);
33. Приобретение и установка частотного преобразователя на двигатель приточной вентиляции (ул. Привольная д.70);
34. Приобрели и заменили 295 лампы освещения, 3 прожектора, 60 светильников.
35. Замена плитки на крыльце первого входа (ул. Привольная д.70-1).

Кроме вышеперечисленных видов работ в ежедневном рабочем режиме проводились ТО инженерных систем и оборудования аварийные и ремонтно-восстановительные и дополнительные работы которые отражены в соответствующим журнале исполнителями и проверены инженером Дрынкиным В.В и главным энергетиком Плаксиным В.В

На 2023 год запланированы работы:

- Капитальный ремонт входных групп Привольная 70, с заменой плитки керамогранит на гранитные ступени;
- Замена кровельного покрытия крыльца входных групп Привольная 70;
- Ремонт холла первого этажа Привольная 70;
- Текущий косметический ремонт мест общего пользования;
- Ремонта асфальтового покрытия прилегающей территории.

**Генеральный директор  
ООО «ПБК-Инвест»**

**Воробьев Н.В**



Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления.

Параметры формы				
№ пп	Наименование параметра	Единица измерения	Наименование показателя	Информация
1.	Дата заполнения/ Внесения изменений	-	15.03.2023	
2.	Дата начала отчетного периода	-	01.01.2022	
3.	Дата конца отчетного периода	-	31.12.2022	
<b>Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании</b>				
4.	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)	руб.	3 905 496	
5.	Переходящие остатки Денежных средств(на начало периода)	руб.	3 622 476	
6.	Задолженность потребителей (на начало периода)	руб.	18 194 655	
7.	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту, в том числе:	руб.	53 334 055	
8.	-за содержание здания	руб.		
9.	-за текущий ремонт	руб.		
10.	-за услуги управления	руб.		
11.	Получено денежных средств, в том числе	руб.	53 202 254,49	
12.	-денежных средств от собственников/нанимателей помещений	руб.	53 202 254,49	
13.	-целевых взносов от собственников/нанимателей помещений	руб.	0	
14.	-субсидий	руб.	0	
15.	-денежных средств от использования общего имущества	руб.	0	
16.	-прочие поступления	руб.	0	

18.	Авансовые платежи Потребителей (на конец периода)	руб.	2 163 167	
19.	Переходящие остатки Денежных средств(на конец периода)	руб.	3 882 184	
20.	Задолженность потребителей(на конец периода)	руб.	10 049 072	
§				
21.	<b>Наименование работ(услуг)</b>	-	<b>Работы по содержанию и ремонту оборудования И систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества здания.</b>	
22.	Годовая фактическая стоимость работ (услуг)	руб.	13 745 981	
23.	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ(услуг)	-	Плановое и текущее обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания (в соответствии с договором управления И перечнем услуг и работ Содержания общего имущества).	
24.	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	-	ежедневно	
25.	Единица измерения	-	руб/м <sup>2</sup>	
26.	Стоимость на единицу измерения	руб.	33,07	
21.	<b>Наименование работ (услуг)</b>	-	<b>Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в здании.</b>	
22.	Годовая фактическая стоимость работ(услуг)	руб.	457 498	
23.	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ(услуг)	-	Плановое и текущее обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания(в соответствии с договором управления и перечнем услуг и работ Содержания общего имущества).	
24.	Периодичность выполнения работ(оказанияуслу г)	-	ежедневно	
25.	Единица измерения	-	руб/м <sup>2</sup>	
26.	Стоимость на единицу измерения	руб.	1,10	
21.	<b>Наименование работ(услуг)</b>	-	<b>Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации здания.</b>	

22.	Годовая фактическая стоимость работ(услуг)	руб.	3 431 349	
23.	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ(услуг)	-	Ежедневная уборка и очистка придомовой территории, в том числе: регулярная посыпка тротуаров и проезжей части песком, и антигололедными реагентами; ликвидация наледи (зимний период); стрижка, полив газонов, кустарников (летний период); чистка урн, уборка снега. Вынос и вывоз ТКО. Вывоз снега. Аренда спец. техники. Нанесение разметки. Покраска ограждающих элементов. Асфальтирование. Герметизация асфальтового покрытия. Установка дорожных знаков.	
24.	Периодичность выполнения работ(оказания услуг)	-	Ежедневно/ по мере необходимости	
25.	Единица измерения	-	руб/м2	
26.	Стоимость на единицу измерения	руб.	8,25	
21.	<b>Наименование работ(услуг)</b>	-	<b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества.</b>	
22.	Годовая фактическая стоимость работ(услуг)	руб.	6 745 986	
23.	Наименование работы(услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ(услуг)	-	Содержание мест общего пользования (уборка внутренних помещений в том числе: сухая уборка коридоров, лестниц, подсобных помещений, вентиляционных, ИТП, лифтовых холлов, лифтов; ручная влажная уборка лифтов, вестибюлей; ручная влажная уборка лифтовых холлов; ручная влажная уборка лестниц, коридоров, подсобных помещений; мойка дверных блоков, окон с внутренней стороны; удаление мусора из здания; дезинсекция, дезинфекция и дератизация, мойка фасадов.	
24.	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	-	ежедневно.	
25.	Единица измерения	-	руб/м2	
26.	Стоимость на единицу Измерения	руб.	16,23	
21.	<b>Наименование работ (услуг)</b>	-	<b>Текущий ремонт здания</b>	
22.	Годовая фактическая стоимость работ(услуг)	руб.	9 709 053	
23.	Наименование работы(услуги), выполняемой в рамках указанного	-	Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания. Ремонт мест общего пользования.	

	Раздела работ(услуг)			
24.	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	-	ежедневно.	
25.	Единица измерения	-	руб/м2	
26.	Стоимость на единицу измерения	руб.		23,36
21.	<b>Наименование работ (услуг)</b>	-	<b>Работы (услуги) по управлению зданием</b>	
22.	Годовая фактическая стоимость работ(услуг)	руб.		21 290 368
23.	Наименование работы(услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ(услуг)	-	Начисление и сбор платы за эксплуатационно-коммунальные услуги взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства; принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или не качественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества нежилого здания и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения; подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах; подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества здания, а также о соответствующем	



			<p>Размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников; сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем Имуществе собственников помещений в здании; сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователей помещений и общим имуществом здания в электронном виде и/или на бумажных носителях; организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества здания, обеспечению безопасного и комфортного нахождения в здании (охрана и служба ресепшн); заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями; аренда; программное обеспечение; канцтовары; обучение и аттестация сотрудников; услуги связи; обслуживание оргтехники; лицензии; почтовые расходы.</p>	
24.	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	-	ежедневно	
25.	Единица измерения	-	руб/м2	
26.	Стоимость на единицу измерения	руб.		51,23
21.	<b>Наименование работ(услуг)</b>	-	<b>Обеспечение устранения аварий на Внутридомовых инженерных системах.</b>	
22.	Годовая фактическая стоимость работ(услуг)	руб.		1 673 332
23.	Наименование работы(услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ(услуг)	-	Оперативная ликвидация и локализация аварий на внутридомовом оборудовании, работа диспетчера на прием звонков, прием заявок от арендаторов и собственников и передача заявок.	
24.	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	-	ежедневно	
25.	Единица измерения	-	руб/м2	
26.	Стоимость на единицу измерения	руб.		4.02
21.	<b>Наименование работ (услуг)</b>	-	<b>Прочие</b>	
22.	Годовая фактическая стоимость работ (услуг)	руб.		5 295 074
23.	Наименование работы(услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ(услуг)	-	Налоги, рентабельность и прочие затраты	

24.	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	-	ежедневно.	
25.	Единица измерения	-	руб/м2	
26.	Стоимость на единицу измерения	руб.		12,74
<b>Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг)</b>				
27.	Количество Поступивших претензий	ед.		0
28.	Количество Удовлетворенных претензий	ед.		0
29.	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	ед.		0
30.	Сумма произведенного перерасчета	руб.		0
<b>Общая информация по предоставленным коммунальным услугам</b>				
<b>Информация о предоставленных коммунальных услугах (заполняется по каждой коммунальной услуге)</b>				
31.	<b>Вид коммунальной услуги</b>	-	<b>Водоотведение</b>	
32.	Единица измерения	-	м <sup>3</sup>	
33.	Общий объем потребления	нат. показ.		19 278
34.	Начислено потребителям	руб.		439 160,68
35.	Оплачено потребителями	руб.		-
36.	Задолженность потребителей	руб.		-
37.	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.		657 715.21
38.	Оплачено поставщику (поставщикам) Коммунального ресурса	руб.		657 715.21
39.	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.		-
40.	Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.		-
31.	<b>Вид коммунальной услуги</b>	-	<b>Тепловая энергия</b>	
32.	Единица измерения	-	Гкал	

33.	Общий объем потребления	нат. показ.		
34.	Начислено потребителям	руб.	7 655 073,47	
35.	Оплачено потребителями	руб.	-	
36.	Задолженность потребителей	руб.	-	
37.	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	7 655 073,47	
38.	Оплачено поставщику(поставщикам) Коммунального ресурса	руб.	7 357 049,22	
39.	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	0	
40.	Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	0	
31.	<b>Вид коммунальной услуги</b>	-	<b>ОДН по электроэнергии</b>	
32.	Единица измерения	-	кВт	
33.	Общий объем потребления	нат. показ.	897 190,60	
34.	Начислено потребителям	руб.	6 744 094,04	
35.	Оплачено потребителями	руб.	-	
36.	Задолженность потребителей	руб.	-	
37.	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	-	
38.	Оплачено поставщику(поставщикам) Коммунального ресурса	руб.	-	
39.	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	-	
40.	Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	-	
31.	<b>Вид коммунальной услуги</b>	-	<b>Холодная вода</b>	
32.	Единица измерения	-	м <sup>3</sup>	

33.	Общий объем потребления	нат. показ.		
34.	Начислено потребителям	руб.	443 627,47	
35.	Оплачено потребителями	руб.	-	
36.	Задолженность потребителей	руб.	-	
37.	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	443 627,47	
38.	Оплачено поставщику(поставщикам) Коммунального ресурса	руб.	443 627,47	
39.	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	0	
40.	Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	0	

**Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг**

41.	Количество Поступивших претензий	ед.		3
42.	Количество удовлетворенных претензий	ед.		3
43.	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	ед.		0
44.	Сумма произведенного перерасчета	руб.		0

**Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников**

41.	Направлено претензий потребителям-должникам	ед.		35
42.	Направлено исковых заявлений	ед.		10
43.	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	руб.	1 993 798 руб. 04 коп.	