

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Бау Комфорт»

Утверждаю:  
Генеральный директор

С. Ю. Дурягин

2023 г.



**ОТЧЕТ**  
управляющей организации ООО «Бау Комфорт»  
о выполненных за отчетный период работах (услугах)  
по договору управления многоквартирным домом,  
расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург пр. Космонавтов д.102 корп. 1 строение 1

**1. Основная информация**

- 1.1. Отчетный период: 2022 год.  
1.2. Управляющая организация: **ООО «Бау Комфорт»**.  
1.2.1. Лицензия на управление МКД № 78-000644 от 02.08.2019.  
1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (протокол от 21 октября 2019).  
1.4. Реквизиты договора управления: договор от «22» октября 2019 года.  
1.5. Срок действия договора управления: **пять лет с возможностью автоматической пролонгации по окончании срока действия договора.**

**2. Информация о многоквартирном доме**

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	г. Санкт Петербург пр. Космонавтов д.102 корп.1 строение 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома	отсутствует
3	Серия, тип постройки	индивидуальный
4	Год постройки	2019
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0
6	Степень фактического износа	0
7	Год последнего капитального ремонта	—
8	Количество этажей	25
9	Наличие подвала	имеется
10	Наличие цокольного этажа	отсутствует
11	Наличие мансарды	отсутствует
12	Наличие мезонина	отсутствует
13	Количество квартир	413
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	69
15	Строительный объем	139938 куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	22072,3 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	21009,4 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2189,8 кв. м

	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	7742,2 кв. м
17	Количество лестниц	2 шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1992 кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	4695,3 кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	213,2 кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (не сформирован)	8800 кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:14:0769203:19

## 2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	сваи, монолитный железобетон	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные и монолитные	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпичные, бетонные блоки «Полигран»	удовлетворительное
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – другие	железобетонные	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	мягкая, наплавляемая	удовлетворительное
6	Полы	плитка	удовлетворительное
7	Проемы: – окна – двери – другие	Рейнарс Геолан металлические	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя – наружная – другая		удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – ванны напольные – электроплиты – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	отсутствуют отсутствуют отсутствуют	

	– сигнализация	отсутствует	
	– мусоропровод	отсутствует	
	– лифты	имеется	удовлетворительное
	– вентиляция	имеется	удовлетворительное
	– другое		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		удовлетворительное
	– электроснабжение	имеется	удовлетворительное
	– холодное водоснабжение	имеется	удовлетворительное
	– горячее водоснабжение	имеется	удовлетворительное
	– водоотведение	имеется	удовлетворительное
	– газоснабжение	отсутствует	
	– отопление (от внешних котельных)	имеется	удовлетворительное
	– отопление (от домовой котельной)	отсутствует	
	– печи	отсутствует	
	– калориферы	отсутствует	
	– АГВ	отсутствует	
	– другое		
11	Крыльца	имеется	удовлетворительное
12	Другое		

### 3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по жилищным и коммунальным услугам:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	<b>39 514 579,84 руб.</b>
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	<b>33 034 133,19 руб.</b>
Поступило средств	<b>33 034 133,19 руб.</b>
Процент оплаты от начисленной суммы	83 %

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: общее имущество в аренду не сдавалось.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: рекламные места в аренду не сдавались.

3.4. Должники:

Номер квартиры	Сумма задолженности	Принятые меры	Примечания
95	34 440,62	Вынесен приказ	Вступил в силу, направлен судом
100	51 751,14	Вынесен приказ	Взыскано приставами
100	48 522,12	Вынесен приказ	Вступил в силу, направлен судом
140	55 179,21	Вынесен приказ	Исполнено должником
143	28 580,36	Вынесен приказ	Исполнительное производство
148	16 052,09	Вынесен приказ	Исполнительное производство
158, 159	73 620,97	Вынесен приказ	Исполнительное производство
164	34 425,60	Вынесен приказ	Исполнительное производство
174	17 719,19	Вынесен приказ	Вступил в силу, направлен судом
176	17 229,36	Вынесен приказ	Исполнено должником
195	39 658,87	Вынесен приказ	Исполнительное производство
224	45 711,14	Вынесен приказ	Исполнено должником
231	35 471,67	Вынесен приказ	Исполнено должником частично
252, 43-II	50 660,96	Вынесен приказ	Исполнено должником
258	38 367,71	Вынесен приказ	Исполнено должником
283	35 401,12	Вынесен приказ	Исполнительное производство
338	38 346,59	Вынесен приказ	Взыскано банком

378	56 923,06	Вынесен приказ	Исполнено должником частично
384	32 188,31	Судебный приказ не вынесен	Должником не исполнено
388	73 416,53	Вынесен приказ	Исполнено должником
393	36 248,32	Вынесен приказ	Исполнено должником
404	36 651,53	Вынесен приказ	Исполнено должником
413	68 449,54	Вынесен приказ	Исполнено должником
30-ММ	18 099,92	Судебный приказ не вынесен	Должником не исполнено
30-ММ	46 392,12	Вынесен приказ	Исполнено должником
33-ММ, 34-ММ	65 647,77	Судебный приказ не вынесен	Исполнено должником
75-ММ	68 727,53	Вынесен приказ	Взыскано банком
80-ММ	41 702,82	Вынесен приказ	Взыскано приставами

Общая сумма задолженности: 6 238 235,86 руб.

**4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период**

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Статьи расходов.	Фактические затраты. Сумма, руб.	Начислено собственникам, руб.
1	Управление многоквартирным домом	3 300 243,13	3 300 243,13
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	3 716 019,35	3 716 019,35
3	Уборка лестничных клеток и МОП	2 866 584,00	2 887 347,97
4	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	2 594 870,99	1 834 960,69
5	Вывоз ТКО	1 919 402,60	1 877 995,38
7	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 602 420,48	1 614 032,23
8	Содержание и ремонт систем АППЗ	127 000,00	127 040,13
9	Содержание и ремонт лифтов	582 604,80	586 208,27
10	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета	205 800,00	205 852,1
11	Обслуживание инженерных систем	2 373 406,00	2 373 406,25
12	Обслуживание систем вентиляции	803 900,00	803 943,46
13	Диспетчерская служба	4 307 854,00	4 307 854,9
14	Уход за зелеными насаждениями в летний период	433 279,64	421 084,5
15	Служба администратора	2 594 613,24	2 598 613,2
16	Уборка паркинга	526 170,23	526 170,23
17	Уборка открытой автостоянки	460 587,60	460 887,69
18	<b>ИТОГО затрат за 2022 год</b>	28 414 756,06	
19	<b>Начислено по статьям в 2022 году</b>		27 641 659,48
20	<b>Остаток средств за 2022 год</b>	-773 096,58	

\*- Из них по статье «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме» -759 910,30 руб.

Остаток по статье «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме» с учетом прошлых лет составляет 2 533 491,90 руб.

**5. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период**

**5.1. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Стоимость	Причины отклонения от плана
1	Восстановление каучукового покрытия на детской площадке	Протокол СД №2 от 14.04.22, п.1	Выполнено	37 200	
2	Покрытие скамеек и урн	Протокол СД №4 от 04.07.22, п.4	Выполнено	97 359,94	
3	Установка навигационных табличек	Протокол СД №2 п.4, протокол №4 от 04.07.22, п.3,	Выполнено	381 080	
4	Ремонт бетонных лестниц автостоянки	Протокол СД №5 25.08.22 п.2	Выполнено	36 092	
5	Покраска стен пандуса для детей	Протокол СД №5 25.08.22 п.3	Выполнено	15 960	
6	Покраска деформационных швов автостоянки	Протокол СД №5 25.08.22 п.6	Выполнено	5 832	
7	Покраска вертикальной разметки на въезд в автостоянку	Протокол СД №5 25.08.22 п.8	Выполнено	29 610	
8	Покраска участков забора по периметру ЖК и ограждения на автостоянке	Протокол СД №5 25.08.22 п.7	Выполнено	16 820	
9	Перенос велопарковки	Протокол СД №6 18.10.22 п.3	Выполнено	21 730	
10	Работы по открытию механизмов клапанов дымоудаления	Протокол СД №6 18.10.22 п.1	Выполнено	31 850	
11	Покупка компьютера на ресепшен	Протокол СД № 7 06.12.2022 п. 3,	Выполнено	50 741	
12	Установка стеклопакетов витражного остекления	Протокол СД №2 от 14.04.22, п.3	Выполнено	79 950	
13	Изготовление информационных табличек на детскую площадку	Протокол СД №3 от 17.05.22, п.1	Выполнено	9 643	
14	Изготовление и установка табличек "Частная территория" и "Курение запрещено"	Протокол СД №4 от 04.07.22, п.1 договор С 13	Выполнено	37 620	
15	Изготовление и установка калитки	Протокол СД №4 от 04.07.22, п.5	Выполнено	65 000	
16	Восстановление озеленения	Протокол СД №2 от 14.04.22 п.8	Выполнено	196 500	
17	Подготовка к зимнему сезону растений	Протокол СД №7 п.2 от 06.12.2022 п2	Выполнено	30 000	
18	Работы по монтажу дорожки калитки	Протокол СД №6 от 18.10.22 п 2	Выполнено	263 378,70	
19	Вывоз снега	Протокол СД №7 пот 06.12.2022 п1	Выполнено	86 900	
20	Работы, выполненные по технической необходимости (замена блоков питания освещения МОП, ремонт фасадной подсветки, ремонт ландшафтной подсветки, замена регуляторов давления и фильтров в коллекторных, устранение аварий трубопроводов, замена электрозамков, ручек дверей МОП, ремонт плитки входной группы и др.)	В соответствии с актами технической необходимости	Выполнено	1 101 604,35	

Итого:	2 594 870,99
--------	--------------

5.2. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 и Приложения №2 к договору управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг по договору управления многоквартирным домом	Периодичность выполнения (график, сроки)	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
<b>I.</b>	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</b>			
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	В соответствии с приложением	Оказано	
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	В соответствии с приложением	Оказано	
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	В соответствии с приложением	Оказано	
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий многоквартирных домов	В соответствии с приложением	Оказано	
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий многоквартирных домов	В соответствии с приложением	Оказано	
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	В соответствии с приложением	Оказано	
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	В соответствии с приложением	Оказано	
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	В соответствии с приложением	Оказано	
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	В соответствии с приложением	Оказано	
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	В соответствии с приложением	Оказано	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	В соответствии с приложением	Оказано	
<b>II.</b>	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>			
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания площадки для заглубленных контейнеров, многоквартирных домов	В соответствии с приложением	Оказано	
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), повысительных насосных станций (ПНС), систем механической вентиляции в многоквартирных домах	В соответствии с приложением	Оказано	
14.	Работы и услуги по техническому обслуживанию, ремонту и периодическому освидетельствованию установки автоматической противопожарной защиты (АППЗ) многоквартирного дома	В соответствии с приложением	Оказано	
15.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах	В соответствии с приложением	Оказано	

16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	В соответствии с приложением	Оказано	
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	В соответствии с приложением	Оказано	
18.	Работы, выполняемые по техническому обслуживанию переговорно-замочного устройства (домофон)	В соответствии с приложением	Оказано	
19.	Работы, выполняемые в рамках технического обслуживания и эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учёта ресурсов	В соответствии с приложением	Оказано	
20.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	В соответствии с приложением	Оказано	
<b>III.</b>	<b>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества</b>			
21.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	В соответствии с приложением	Оказано	
22.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	В соответствии с приложением	Оказано	
23.	Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов	В соответствии с приложением	Оказано	
24.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	В соответствии с приложением	Оказано	
25.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	В соответствии с приложением	Оказано	
26.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	В соответствии с приложением	Оказано	

**6. Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг):**

<b>Наименование:</b>	<b>Ед.</b>	<b>Примечание:</b>
Количество поступивших претензий:	<u>11</u>	
Количество удовлетворенных претензий:	<u>11</u>	
Количество претензий, в удовлетворении которых отказано:	<u>0</u>	
Сумма произведенного перерасчета:	<u>0</u>	Основания для перерасчета отсутствуют

**7. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

7.1. Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения: отсутствуют

<b>№ п/п</b>	<b>Вид нарушения</b>	<b>Дата и период нарушения</b>	<b>Причина нарушения</b>	<b>Примечание</b>
1	-	-	-	

**8. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период**

<b>№ п/п</b>	<b>Вид услуг</b>	<b>Периодичность выполнения</b>	<b>Документ, устанавливающий периодичность услуг</b>	<b>Соответствие объему и качеству</b>	<b>Сумма затрат, руб.</b>	<b>Примечание</b>

1	Горячее водоснабжение:  1) Компонент на холодную воду  2) Компонент на тепловую энергию	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	480 552  1 651 277	В течение 14 дней отсутствовало ГВС – профилактика со стороны РСО
2	Холодное водоснабжение	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	888 809	
3	Водоотведение и очистка сточных вод	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	1 369 361	
4	Отопление	январь — май 2022 сентябрь-декабрь 2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	4 832 962	
5	Электроснабжение	ежедневно	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	соответствует	2 649 925	

**9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным ООО «Бау Комфорт» договорам, руб.**

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО
1	Холодное водоснабжение и водоотведение	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	2 838 722	2 838 722	2 838 722	2 440 692
2	ГВС тепловая энергия и отопление	ПАО «ТГК-1»	6 484 239	6 484 239	6 484 239	5 889 104,85
3	Электроснабжение	АО «ПСК»	2 649 925	2 649 925	2 649 925	2 146 029,99
4	ТБО	АО «Невский экологический оператор»	1 877 995,38	1 877 995,38	1 877 995,38	1 448 729,44

**10. Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг:**

Наименование	Ед.	Примечания
Количество поступивших претензий:	<u>7</u>	
Количество удовлетворенных претензий	<u>7</u>	
Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	<u>0</u>	
Сумма произведенного перерасчета	<u>0</u>	Основания для перерасчета отсутствуют

**11. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период:** отсутствуют.

**12. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом:** отсутствуют.

**13. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении ООО «Бау Комфорт»" со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора:** отсутствуют.

**14. Рекомендации на следующий отчетный период****Включить в план работ на 2023 год:**

- косметический ремонт стен от 1-го и 2-го этажей лестничных клеток секций А и Б;
- косметический ремонт лифтовых холлов и тамбуров 2-х этажей секций А и Б;
- ремонт заглубленной контейнерной площадки (антикоррозионная обработка подъемных механизмов);
- устранение коррозии вентиляторов системы дымоудаления, секция А и Б- 6,0м2;
- восстановление гидроизоляции порога двери выхода на кровлю, секция А- 1 шт.;
- установка ограничителя входных дверей тамбуров- 2 шт.;
- восстановление штукатурного слоя надстроек кровли, секция А- 5м2;
- замена фасадной плитки на колоннах перед входом с улицы- 2штг.;
- ремонт тротуарной плитки (провалы) северная часть- 20м2;
- ремонт светильников в мощении;
- ремонт направляющих ворот подземного паркинга;
- устройство приямка контейнерной площадки для возможности откачки грунтовых вод;
- восстановление разметки отдельностоящего паркинга (белый)- 98м2;
- монтаж и подключение тепловых завес на первом этаже входной группы 2штг.;
- проектирование, согласование и проведение строительно-монтажных работ по обустройству помещения велосипедной;

Дополнительные работы по текущему ремонту будут определены после проведения весеннего осмотра общего имущества дома.

Отчет составлен: «15» марта 2023 года.