Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис»
о выполнении условий договора управления за 2013 год.
Данные объекта: Богатырский пр., д.64, к.1:

Общая площадь дома:
Жилая площадь – **11600,40м²**
Нежилые помещения – **1048,00м²**
Места общего пользования –**2357,10м²**
Квартиры:
Количество квартир в доме – **190**
Встроенные помещения:
Количество помещений в доме – **6**
Количество работающих помещений – **5**

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы на оборудовании систем.
- Сезонное обслуживание систем.

1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода.
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Осмотр дренажных приямков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой.
7. Заключен договор с ООО «Монтаж инженерных систем» на регулярное обслуживание выпусков канализации.
8. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
9. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
10. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
11. Проверка срабатывания автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.

1.2. Профилактические работы на оборудовании систем.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах отопления, ГВС и ХВС.
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов.
3. Промывка трубопроводов.
4. Очистка дренажных насосов и приямков – 4 шт.
5. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
6. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. Сезонное обслуживание (СО)

1. Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.
2. Проведение промывки систем отопления и ГВС - 2 раза за отчетный период.
3. Гидропневматическая промывка теплообменников в ИТП – 2 раза за отчетный период.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность - 2 раза за отчетный период.
5. Предъявление готовности систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2013-2014 гг. в ресурсоснабжающие организации.
6. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2013-2014 гг.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ 1, ВРУ (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2. В течение отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
   - технические условия на присоединение электроустановок - 1 шт.
   - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности- 1 шт.
   - согласования проектов электроснабжения - 1 шт.
   - заверенные копии исполнительной документации – 1 шт.

2.2. Регламентные работы

За отчётный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов.

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. 1 раз в месяц проводился визуальный осмотр, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена:
   - люминесцентных ламп - 145 шт.
   - энергосберегающих ламп - 65 шт.
   - Ламп накаливания -145 шт.

- Установка светильников в кол-ве 2 шт. для дополнительного освещения придомовой парковки.

6. Испытание средств защиты.
7. В соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 03.09.2013 г. № 681 заключен договор на утилизацию опасных отходов (ртутьсодержащих люминесцентных ламп и энергосберегающих ламп) с ЗАО «ЮНЭП». Осуществляется регулярный вывоз опасных отходов с объекта.

3. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Периодические замеры вытяжного воздуха в жилых и технических помещениях.
2. Консультация и настройка параметров приточно-вытяжных установок во встроенных (коммерческих) помещениях.
3. Сезонный перевод систем вентиляции в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
4. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха.

4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Проведено периодическое техническое освидетельствование экспертной организацией ИКЦ **«Техэкспертсервис» (август 2013 г.)**
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией ООО **«ОТИС Лифт»** по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1 Придомовая территория

1. Покраска ограждающих конструкций контейнерной площадки – 7 шт.
2. Окраска решеток приямков – 4 м.кв.
3. Установка ограждающих столбиков на пешеходной зоне у 1-й парадной – 3 шт.
4. Восстановление покрытия на детской площадке – 5 м.кв.
5. Установка информационного стенда на детской площадке
6. Установка дополнительного оборудования на детской площадке – игровой комплекс «Грузовичок» и качалка «Ладья»
7. Ремонт, замена поврежденных элементов и покраска ограждений пандусов, крылец – 3 м.кв.
8. Демонтаж/монтаж щеток для чистки обуви – 4 шт.
9. Установка ограждающих столбиков, ограничивающих въезд на территорию придомовой парковки.
10. Установка щеток для обуви.
11. Очистка фасада от граффити.

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков
2. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП.
3. Нанесение знаков «Курение запрещено» на переходных балконах и пожарных лестницах – 64 шт.
4. Ремонт ЛКП.
5. Ремонт эпоксидного покрытия ступеней ЛК.
6. Замена стекол дверей переходных балконов.

2. **Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома**

1.Восстановление асфальтового покрытия в местах провалов на внутридворовой территории – 5 м.кв.

Выполнение решений общих собраний собственников.

Проведена установка шлагбаума, ограничивающего въезд на придомовую парковку.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Ежедневно производился контроль санитарного состояния и графиков уборки со стороны сотрудников ООО «ЮИТ Сервис». Составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
2. В весенний период произведена помывка фасада на уровне до 1,5 метров
3. За отчетный период в специальный контейнер собрано 14,54 тонны макулатуры.
4. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
5. Ежемесячно производились работы по дератизации подвальных помещений дома.
6. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией **«Петро-Вест».** За отчетный период вывезено 2133куб.м.
7. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детской площадке.
8. Заключен договор со специализированной организацией на сезонный уход за насаждениями (весна-осень), включающий:
    - Закупку материалов (удобрений, семян)
    - Уход за газонами (подкормка, подсев)
    - Стрижку кустов, деревьев
    - Рыхление приствольных зон
    - Посадку, пересадку кустов
9. Проведено дополнительное озеленение придомовой территории, высажены кусты сирени и деревья вокруг детской площадки.

Мероприятия для жителей Жилого комплекса

1. 18 мая проведен праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты, однолетники, разбиты цветники. К участию в работах по озеленению были привлечены партнеры (ОАО «Ростелеком» и Пространство творчества и роста «Хобби Лэнд»).
2. 21 декабря управляющей компанией «ЮИТ Сервис» при спонсорской поддержке компании «Ростелеком» организован Новогодний праздник, с развлекательной программой и угощениями для гостей и вручением подарков детям. В празднике участвовало более 200 детей и родителей.

Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО «ЮИТ Сервис»

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорно-замочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников.
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) специализированной организацией **«Антарес»**.
3. За отчетный период было принято диспетчерской службой и выполнено 35 аварийных заявок из них:
    - сантехнических – 19 шт.

- электротехнических – 11 шт.
- вентиляционных – 5 шт.

4. Проводились работы по заявкам от сотрудников УК ООО «ЮИТ Сервис» и собственников, аварийно-восстановительные работы, а также техническое обслуживание системы шлагбаумов и видеокамер, специализированной организацией **«РЦА-ВИСКО»**.
Выполнялись работы по ремонту, восстановлению сломанных и вышедших из строя видеокамер и шлагбаумов.
В течение 2013 г.

- поступило и отработано аварийных заявок и заявок по обслуживанию - 9 шт.
- произведена установка оборудования шлагбаума: установлены наклонные стойки считывателей.
- установлен профиль доступа, запрещающие въезд автомобилей, не принадлежащих собственникам МКД, на придомовую парковку.

5. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы видеонаблюдения специализированной организацией **«Вымпелком»,** аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников. За отчетный период было принято диспетчерской службой и выполнено 3 заявки.

Обеспечение охраны жилого комплекса

За период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий сотрудниками **ЧОО «Воевода»**:

1. Фактов совершения преступлений, связанных с нанесением вреда здоровью жителям ЖК, не зафиксировано.
2. За совершение административных правонарушений задержаны и переданы в 53 ОП 5 человек (хулиганство-Шуваловский,74, порча общедолевого имущества - Богатырский,60, попытка кражи общедолевого имущества - Богатырский,64).
3. Принято и отработано 1262 звонка-обращения от собственников по текущим ситуациям в ЖК;
4. Для усиления состава дежурной смены 36 раз привлекалась ГБР.
5. Мероприятия по фиксации и передаче в ГИБДД материалов по нарушению правил парковки на придомовой территории - 4 заявления.
6. Пресечено 45 случаев распространения рекламной продукции.
7. В трех случаях гостям жилого комплекса оказана первая медицинская помощь.
8. Готовились и передавались видеоматериалы по официальным запросам представителей органов МВД по фактам совершения противоправных действий на территории и в домах жилого комплекса.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Взаимодействие диспетчерской службы ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений

1. За отчетный период от жителей дома принято и выполнено заявок – 608 шт. в том числе,
   - сантехнических - 277шт.,
   - электротехнических - 156 шт.,
   - вентиляционных – 42 шт.,
   - по работе лифтов - 43 шт.,
   - по работе системы ПЗУ - 18 шт.
   - по комплексному обслуживанию - 47 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве - 25 шт.
3. Обработано заявлений от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 65 шт.

2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Атмосфера» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период:

1. Проведено более 80 приемов собственников управляющим ЖК «Атмосфера», принято более 350 собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Проводился ежедневный прием жителей службой техников по эксплуатации.
3. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений.
4. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора.
5. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций.
6. Оказывались консультации по телефону.
7. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем
   - Осмотры МОП
   - Осмотры кровли
   - Осмотры подвалов
   - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
8. Проверка соблюдения правил пожарной безопасности и правил техники безопасности на рабочем месте.
   - Проверка исправности и наличия оборудования (пожарные рукава, наличие противопожарных знаков и т.д.)
   - Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента, спецодежды;
   - Инструктажи и тренинги персонала
   - Ведение необходимых журналов
9. Контроль работы службы охраны.
10. Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения временных рекламных конструкций на фасаде МКД, выдано 19 предписаний.
11. Выдано 6 предписаний по размещению урн у входов в нежилые помещения.
12. Выдано 5 предписания по заключению договоров на размещение рекламных конструкций.
13. Демонтировано 4 баннеров и2 рекламные вывески.
14. Заключены договоры на размещение рекламных конструкций с 4-мя арендаторами.

1	Ресторан «Евразия»	№ 0201/15-Н/2 от 10.07.13
2	Клиника «Профи Медика»	№ 0201/14-Н/1 от 10.07.13
3	ИП «Шрайбер»	№ 0201/17-Н/3 от 01.11.13
4	ООО «Шанео»	№ 0201/18-Н/4 от 12.12.13

15. Проведено общее собрание собственников многоквартирного дома в очной форме голосования. В связи с отсутствием кворума голосование перешло в заочную форму.

3. Взаимодействие паспортной службы ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период по адресу: Богатырский пр., дом 64, корп.1:

- Выдано справок Ф-7, Ф-9 – 137 шт.
- Принято - 227 собственников;
- Зарегистрировано - 65 человек.
- Снято с учета - 25 человек.

4. Взаимодействие бухгалтерии ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

Сотрудниками управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис» совместно с бухгалтерией регулярно велась работа по информированию должников о необходимости внесения платежей за коммунальные услуги.

Бухгалтером ООО «ЮИТ Сервис» проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между ООО «ЮИТ Сервис» и владельцами помещений:

- Проведено 10 приемов на объекте.
- Принято 25 собственников.

1. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
2. По состоянию на 31.12.2013 г. МКД по адресу: Богатырский пр., дом 64, корп. 1, имеется задолженность:

- общая задолженность руб.- 1 004 991

По управлению и финансовому менеджменту:

1. На сайте www.yit-service.ru созданы сервисы:
   - Форма отправки заявок в диспетчерскую
   - Форма отправки показаний счетчиков
2. Проведены опросы по качеству предоставленных услуг (работа гарантийного отдела, работа паспортной службы, назначение коммерческих помещений в жилом доме).
3. Изменена и оптимизирована структура сайта, размещена дополнительная информация по жилому дому (технический паспорт, справка ПИБ)
4. Заменен поставщик услуги по расчету и печати квитанций. Тариф снижен на 50 копеек.
5. Со Сбербанком достигнута договоренность об исключении обязательной строки «Процент банка» из квитанций с октября 2013 г.
6. Введены дополнительные услуги:
   - Отделка квартиры по стандарту ЮИТ ДОМ,
   - Аренда машиномест,
   - Аренда квартир в домах ЮИТ,
   - Помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

Управляющий ЖК «Атмосфера» Панов В.В.