Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу г. Санкт-Петербург Богатырский пр., д.64, корп. 1

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения:

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы.
- 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. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
- 8. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
- 9. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
- 10. Проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.

1.2. Профилактические работы.

- 1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах отопления, ГВС и ХВС 140 раз в течение отчетного периода
- 2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов 97 шт.
- 3. Промывка трубопроводов.
- 4. Очистка дренажных насосов и приямков 26 раз в течение отчетного периода.
- 5. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
- 6. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. Сезонное обслуживание.

- 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.
- 3. Гидропневматическая промывка теплообменников в ИТП 4 шт.
- 4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
- 5. Предъявление готовности систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2014-2015 гг. в ресурсоснабжающие организации.
- 6. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2014-2015 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.
- 3. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

2.2. Регламентные работы

За отчётный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП):

- 1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
- 2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
- 3. 1 раз в месяц проводился визуальный смотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
- 4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
- 5. Замена ламп освещения:
 - люминесцентных ламп -120 шт.
 - ламп накаливания 40 шт.
 - энергосберегающих ламп -100 шт.
- 6. Ремонт светильников наружного освещения 2 шт.
- 7. Испытание средств защиты.
- 8. В соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 03.09.2013 г. №681, осуществлялся регулярный вывоз на утилизация опасных отходов (ртутьсодержащих люминесцентных ламп и энергосберегающих ламп) компанией ЗАО «ЮНЭП».

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. Настройка блока управления воздушных завес с водяным обогревом, регулировка двухходового клапана в зимний период

- 4. Сезонный перевод систем вентиляции жилого дома в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
- 5. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха 68 шт.

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**».
- 3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией **«ОТИС Лифт»** по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

Выполнение решений общих собраний собственников.

- 1. Оформление земельного участка в общедолевую собственность документы переданы в КУГИ г. Санкт-Петербурга.
- 2. Устройство и ввод в эксплуатацию вело парковки на 77 вело мест в подвале многоквартирного дома.
- 3. Устройство закрытой контейнерной площадки.

Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

- 1. Восстановление покрытия детской площадки на площади 6,14 кв.м.
- 2. Установка столбиков ограничения парковки, установка полусфер.

1.2. Места общего пользования

- 1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков 46 шт.
- 2. Ремонт, замена неисправных радиаторов

2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

- 1. Произведена замена клининговой компании ООО «СОЛ СП» на компанию ООО «ТОП Сервис». Компания «Топ Сервис» увеличила количество персонала, обслуживающего жилой комплекс организовала механизированную уборку придомовой территории мини-трактором, постоянно находящимся в жилом комплексе.
- 2. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки. При необходимости составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
- 3. Велась работа по жалобам собственников на некачественную или недостаточную уборку. За отчетный период было зафиксировано и отработано 38 замечаний по уборке придомовой территории и МОП.
- 4. За 2014 г. в специальные контейнеры, установленные на территории ЖК «Атмосфера» было утилизировано 1235 кг макулатуры.
- 5. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
- 6. Работы по дератизации подвальных помещений дома производились ежемесячно.
- 7. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией **ПКФ** «**Петро-Васт**». За отчетный период вывезено 1338,1 м³.
- 8. В подъездах размещены сменные ковры:
 - Большие ковры 3 шт.
 - Средние ковры 2 шт.
 - Маленькие ковры 4 шт.

Организована еженедельная замена ковров в зимний период.

- 9. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детских площадках (использовано 20 мешков песка).
- 10. В весенний период были проведены работы по сезонному уходу за зелеными насаждениями (прочесывание газона, подсев плешинок, подкормка, рыхление приствольных зон, приведение клумб в порядок).

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

- 1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорнозамочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников. В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 21 заявка.
- 2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «Антарес». В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 13 заявок.
- 3. Диспетчерской службой было принято и отработано 18 аварийных заявок из них:
 - сантехнических 5
 - электротехнических 10
 - вентиляционных 3
- **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, модернизация оборудования.

В течение 2014 г.:

• поступило и отработано аварийных заявок и заявок по обслуживанию - 22 шт.

Обеспечение охраны ЖК «Атмосфера».

За отчетный период сотрудниками **ЧОО** «Воевода»:

- 1. Принято и отработано более 35 020 звонков-вызовов.
- 2. Сотрудники охраны пресекли и предотвратили 2 случая повреждения общедомового имущества.
- 3. На информационных досках размещены правила пользования придомовой парковкой для собственников и гостей жилого комплекса.
- 4. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации 94 раза принимали меры без участия сотрудников полиции.
- 5. Предотвращена 1 попытка угона автотранспортного средства.
- 6. За 2014 год на территории жилого комплекса «Атмосфера» за распространение рекламной продукции были задержано 1176 человек, не имеющих права заниматься данной деятельностью.
- 7. За совершение административных правонарушений задержано и передано сотрудникам полиции 128 человек.

Взаимодействие с надзорными органами

1. Пройдено 2 проверки надзорных органов по адресу: Богатырский пр., д.64, к.1: МЧС по Приморскому р-ну – 1 плановая проверка, 1 внеплановая проверка устранения нарушений (нарушения устранены).

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 собственников МКД по адресу: Богатырский пр. д. 64, к.1 принято и выполнено заявок 470 шт., в том числе сантехнических 198 шт., электротехнических 143 шт., по работе лифтов 54 шт., по работе системы ПЗУ 21 шт. и по комплексному обслуживанию 54 шт.
- 2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 43 шт.
- 3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 49 шт.

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

Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача Договоров, копий схем электроснабжения в квартирах, справок об отсутствии задолженности.

За отчетный период:

- 1. Проведено более 40 приемов собственников управляющим ЖК «Атмосфера»;
- 2. Принято более 500 собственников жилых и коммерческих помещений;
- 3. Проводились еженедельные приемы жителей комплекса техником по эксплуатации;
- 4. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
- 5. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
- 6. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
- 7. Оказывались консультации по телефону;
- 8. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем:
 - Осмотры МОП
 - Осмотры кровли
 - Осмотры подвалов
 - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
- 9. 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.
- 10. Контроль работы службы охраны
- 11. Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения временных рекламных конструкций на фасаде МКД, заключались договоры на размещение рекламных конструкций на фасаде.

На 31.12.2014г. заключены договоры на размещение рекламных конструкций:

№ п/п	Арендатор	Договор
1	ООО «Евразия 2004»	0201/15-Н/3 от 01.04.14
2	ООО «Шанео»	0201/15-Н/3 от 01.04.14
3	ООО «СНЕГТРАВА»	0201/18-Н/4 от 28.12.13
4	ООО «Профимедика»	0201/14-Н/1 от 10.07.13

3. Взаимодействие с Советом многоквартирного дома.

1. Принято решение о финансировании работ по монтажу контейнерной площадки за счет средств, полученных от сдачи в аренду фасада.

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

Паспортная служба проводит приемы собственников 2 раза в неделю, оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета, выдаются справки Ф-7, Ф-9. За отчетный период по адресу: ул. Оптиков д. 51 к.1:

- Зарегистрировано 50 человек.
- Выданы справки Ф-7 40 шт., Ф-9 154 шт.

5. Взаимодействие бухгалтерии ООО «ЮИТ Сервис». Платежи собственников жилых и коммерческих помещений.

Сотрудниками управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис» совместно с бухгалтерией регулярно ведется работа по информированию должников о необходимости внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги:

- 1. Бухгалтером проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
 - Проведено 7 приемов на объекте.
 - Принято более 60 собственников.
- 2. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
- 3. За отчетный период направлено 2 письменных претензий с требованием о погашении задолженности.
- 4. По состоянию на 31.12.2014г., МКД по адресу: Богатырский пр. д. 64, корп. 1 имеет дебиторскую задолженность 1 688 513 руб.

6. Дополнительные услуги и мероприятия для жителей.

- 1. На сайте проведены опросы «Дополнительные услуги ЮИТ Сервис», «Качество работы управляющей компании».
- 2. Организован конкурс детского рисунка «Мой дом, мой двор».
- 3. 17 мая организован праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, совместно с специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты, однолетники, разбиты цветники. Организован мастер-класс для детей и взрослых по раздельному сбору отходов. «Эко-суббота» была организована за счет средств, полученных от сдачи макулатуры и за счет средств спонсоров мероприятия.
- 4. Новые услуги:
 - регистрация прав собственности;
 - услуги для автолюбителей (мобильный шиномонтаж, заправка автокондиционеров);
 - установка москитных сеток;
 - теплое остекление лоджий;
 - помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

Управляющий ЖК «Атмосфера»

Панов В.В.