

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за  
2014 год по адресу: г. Санкт-Петербург Шуваловский пр., д.72, 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 – 68 раз в течение отчетного периода
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов – 129 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.

### **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 -150 шт.
  - ламп накаливания – 30 шт.
  - энергосберегающих ламп -110 шт.
6. Ремонт светильников наружного освещения – 4 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 (рутусодержащих люминесцентных ламп и энергосберегающих ламп) компанией ЗАО «ЮНЭП».
9. Перевод собственников жилых помещений на прямые взаиморасчеты за электроэнергию с ЗАО «Петроэлектросбыт».

## **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 – 55 шт.
6. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции – 4 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. Произведено открытие мусоросборных камер, смонтирована СКУД, установлены 15 мусоросборных баков общим объемом 5,4 м<sup>3</sup>.

#### **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 12 кв.м.
2. Закрытие продухов в подвале.
3. Установка столбиков ограничения парковки.
4. Ремонт окрытия вентшахт.
5. Ремонт ЛКП полусфер.
6. Ремонт кирпичной облицовки фасада.
7. Ремонт покрытия ступеней пандуса.
8. Ремонт стяжки на спуске в подвал.
9. Ремонт отделочного покрытия цоколя.
10. Ремонт ЛКП газонного ограждения.
11. Ремонт примыканий крылец к пандусу.
12. Ремонт ЛКП торцов нижней части переходных балконов.
13. Установка решетки на продух в подвал.
14. Текущий ремонт ступеней.

###### **1.2. Места общего пользования**

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков – 65 шт.
2. Установка зеркал в лифтах

##### **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 28 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 1193,24 м<sup>3</sup>.
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 плешиноч, 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 (переговорно-замочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников. В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 11 заявок.
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 8 заявок.
3. Диспетчерской службой было принято и отработано 18 аварийных заявок, из них:
  - сантехнических – 10
  - электротехнических – 4
  - вентиляционных - 4
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 - 44 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: Шуваловский пр., д.72, к.1: МЧС по Приморскому р-ну – 1 плановая проверка (штраф 6000 р. на должностное лицо), 1 внеплановая проверка устранения нарушений (нарушения устраниены).

## **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: Шуваловский пр. д. 72, к.1 принято и выполнено заявлений – 619 шт., в том числе сантехнических - 276 шт., электротехнических- 222 шт., по работе лифтов - 38 шт., по работе системы ПЗУ - 11 шт. и по комплексному обслуживанию - 72 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 73 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 109 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 граждан 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. Силами УК «ЮИТ Сервис» был произведен демонтаж незаконно размещенных рекламных баннеров и вывесок:
  - Выдано 7 предписаний;На 31.12.2014г. заключены договоры на размещение рекламных конструкций:

№ п/п	Арендатор	Договор
----------	-----------	---------

<b>1</b>	ООО «Оксфорд»	0202/3-Н/4 от 18.09.13
<b>2</b>	ООО Торговый дом «Реал»	0202/5-Н/3 от 25.07.13
<b>3</b>	ООО «ТриН-Флор»	0202/2-Н/2 от 09.07.13
<b>4</b>	ИП Шушаков	0202/3-Н/1 от 27.06.13
<b>5</b>	ООО «Декор Хаус»	0202/3-Н/7 от 31.10.14
<b>6</b>	ООО «Голливуд Дент»	0202/1-Н/6 от 01.05.14

### **3. Взаимодействие с Советом многоквартирного дома.**

1. Согласована новая схема установки видеокамер на фасаде дома, внесены изменения в список технического оборудования к установке.
2. Согласованы новые формы договоров на управление и техническое обслуживание, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.
3. Проведена совместная работа по подготовке к общему собранию собственников.
4. Разработано и вынесено на голосование ОСС положение о Совете дома.
5. Разработана и согласована новая форма финансового отчета управляющей компании.
6. Произведен совместный обход МОП и придомовой территории, составлен план текущего ремонта. Работы произведены в сентябре 2014г.
7. Советом дома проведена работа по заключению договора на размещение рекламных вывесок с ООО «Голливуд Дент».
8. На средства, полученные от экономии по статье «Вывоз ТБО», производится закупка и размещение полиэтиленовых пакетов в мусоросборных баках.

### **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: Шуваловский пр. д. 72 к.1:

- Зарегистрировано 27 человек.
- Выданы справки Ф-7 – 91 шт., Ф-9 – 31 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 неплатильщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
3. За отчетный период направлено 9 письменных претензий с требованием о погашении задолженности.
4. По состоянию на 31.12.2014 г., МКД по адресу: Шуваловский пр. д. 72, корп. 1 имеет дебиторскую задолженность 2 497 708 руб.

### **6. Дополнительные услуги и мероприятия для жителей.**

1. На сайте проведены опросы «Дополнительные услуги ЮИТ Сервис», «Качество работы управляющей компании».

2. 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.
3. Организован конкурс детского рисунка «Мой дом, мой двор».
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.