

## Отчет о хозяйственной деятельности управляющей компании «ЮИТ Сервис» за 2012 г.

### Данные жилого комплекса «Ориенталь» по адресу ул. Барочная, 12

#### Общая площадь дома

Жилая площадь – 33 742,4 м<sup>2</sup>

Площадь нежилых помещений - 1258,10 м<sup>2</sup>

Площадь мест общего пользования – 4534,60 м<sup>2</sup>

#### Квартиры

Количество квартир в доме – 335

#### Встроенные помещения

Количество встроенных нежилых помещений в доме – 7

### По техническому обслуживанию в 2012 году проведены следующие виды работ:

1. Регламентные работы по ежедневному мониторингу, техническому обслуживанию систем холодного и горячего водоснабжения, системы пожарного водопровода, электроснабжения (в том числе замена перегоревших осветительных ламп), вентиляции дома.
2. Программирование автоматики ГВС и отопления, настройка систем вентиляции.
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования специализированными организациями «КОНЕ» и «ШИНДЛЕР» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».
4. Подготовка дома к отопительному сезону: промывка и очистка фильтров систем отопления и горячего водоснабжения, балансировка стояков системы отопления. Настройка оборудования газовой котельной организацией «СПБ ВЕРГАЗ» по договору с УК «ЮИТ Сервис», ремонт насоса котельной.
5. Оформлен паспорт готовности дома к отопительному сезону 2012-2013 гг. в администрации Петроградского района и ГЖИ.
6. Водомерные узлы предъявлены и сданы в эксплуатацию инспектору ГУП «Водоканал» к работе в отопительном сезоне 2012-2013 гг.
7. Кроме перечисленных регламентных работ были проведены следующие работы по обслуживанию инженерного оборудования:

№ п/п	Наименование работ	Ед. из м.	Кол -во
1.	<b>Санитарно-технические работы всего, в том числе</b>		
1.1	ГВС	п/м	15
1.2	ХВС, канализации	п/м	10
1.3	Теплоснабжение	п/м	2
1.4	Замена редукторов давления ГВС	Шт	58
1.5	Замена неисправных водяных счетчиков	Шт	4
1.6	Замена кранов спускных на стояках ЦО, обратные клапана на ГВС	Шт	4
1.7	Замена обратных клапанов на ГВС		20
1.8	Согласование проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем ХВС, ГВС, ЦО	Шт	110
1.9	Очистка дренажных насосов в ТП	Шт	4
2.	<b>Электромонтажные работы</b>		
2.1	Замена и ремонт эл. проводки	п/м	1,5
2.2	Замена и ремонт аппаратов защиты	Шт	4
2.3	Ремонт РЩД, ГРЩ, ВРУ, ЭЩ и т.д.	Шт	2
2.4	Замена перегоревших электроламп накаливания	Шт	450

2.5	Прокладка и подключение кабеля ПВС 3х1,5 для установки ёлочной гирлянды	п/м	20
2.6	Замена перегоревших энергосберегающих ламп	шт	50
2.7	Замена перегоревших ламп ЛДС	шт	75
2.8	Замена галогенных ламп в светильниках наружного освещения	шт	4
2.9	Установка автомата 2- полюсного, розетки двойной	Шт	2
2.10	Согласование проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов электро-коммуникаций	шт	100
3.	<b><i>Система вентиляции</i></b>		
3.1	Замена фильтров, чистка капиллярных трубок дифференциальных датчиков давления	Шт	64
3.2	Консультация, настройка параметров приточно-вытяжной установки во встроенных помещениях	Шт	20
3.3	Настройка частотных преобразователей, корректировка температурных датчиков, настройка логического контроллера	Шт	6
3.4	Настройка системы после аварийных ситуаций	Шт	12
3.5	Замена прибора воздушной заслонки на установке ПВ 332	Шт	1
3.6	Согласование проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов системы вентиляции.	Шт	60
4.	<b><i>Общестроительные работы, выполняемые РКО</i></b>		
4.1	Установка замков в двери переходных балконов; на воротах	Шт	11
4.2	Установка и замена лючков потолочных на этажах	Шт	12
4.3	Установка замков на воротах	шт	2
4.4	Установка щеток перед входами в парадную	Шт	11
4.5	Ремонт, установка доводчиков; дверных ручек; петель дверных; оконных; ремонт шпингалетов дверных	шт	150
4.6	Замена замков почтовых ящиков	Шт	50
4.7	Установка ограничителя входной двери	Шт	12
4.8	Ремонт входных дверей в парадные, переходные лоджии	Шт	60
4.9	Смазка дверных петель специальным составом	Шт	80
4.10	Установка «лежачих полицейских», накладок на столбы, пандусов для съезда колясок, сферических зеркал	Шт	10
4.11	Установка информационных табличек «Выгул собак запрещен	шт	4
4.12	Установка накладок на столбы (*противоударных)	шт	4
4.13	Установка пандусов для съезда детских колясок	шт	4
4.14	Установка сферических зеркал	шт	8
4.15	Установка информационных табличек «курение запрещено»	шт	50
4.16	Установка информационных табличек «парковка запрещена»	шт	10
5.	<b><i>Лифтовое оборудование</i></b>		
5.1	Выполнена замена деталей: тросик бесконечности	Шт	1
5.2	Замена фотозавесы проема дверей кабины	шт	3
5.3	Замена платы шахтного модуля («подсветка») 1 этажа	шт	1
5.4	Замена датчика шахты (77N)	шт	2
5.5	Замена вкладышей башмаков кабины	шт	2
5.6	Замена элемента подвески канатов с датчиком загрузки	шт	1
5.7	Замена орг.стекла в плафонах освещения в кабинах	шт	4
5.8	Замена фотозавесы проема дверей кабины	шт	2
5.9	Замена датчика шахты (77U)	шт	1
5.10	Замена вкладышей башмаков кабины	шт	4

**8. АППЗ (Автоматическая противопожарная защита).** Заменен подрядчик, обслуживающий систему АППЗ. Новым подрядчиком проведен полный перечень регламентных работ по техническому обслуживанию систем АППЗ и автоматики пожарного водопровода.

1.	Техническое обслуживание АППЗ	Ед. из м.	Кол -во
1.1	Проверка и восстановление сетевого автономного электропитания, зануления, целостности корпусов, прозвонка коммуникаций	раз	12
1.2	Контроль рабочего положения затвора запорных устройств	раз	12
1.3	Проверка всех видов сигнализации при срабатывании сигнального клапана	раз	4
1.4	Проведение ревизии запорных устройств с разборкой и промывкой затвора	раз	1
2.	Техническое обслуживание внутреннего противопожарного водопровода	раз	
2.1	Проведение испытаний водопровода на водоотдачу с составлением акта и протокола испытаний	раз	6
2.2	Перекатка пожарных рукавов на новую двойную рукавную скатку с составлением акта рукавов	раз	1
2.3	Проверка пожарных кранов с заменой прокладок соединительных головок, подтяжка сальникового уплотнения	раз	1
2.4	Проверка пожарных насосов	раз	2

**9. ПЗУ (переговорно-замочное устройство), СКУД (система контроля удаленного доступа).** Проведены регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорно-замочное устройство) специализированной организацией «ПАКТ» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис». Проводились работы по заявкам, а также техническое обслуживание системы кабельного телевидения специализированной организацией «ПАКТ». Произведена модернизация системы телевидения с возможностью приема 80-ти цифровых каналов по оптико-волоконному кабелю.

1.	Техническое обслуживание ПЗУ и СКУД	Ед. из м.	Кол -во
1.1	Замена неисправных видеокамер в панелях домофона "Урмет"	шт	6
1.2	Замена и ремонт видеокамер наружного наблюдения	шт	6
1.3	Замена неисправного видеодатчика въездных ворот	шт	4
1.4	Замена неисправных панелей вызова в домофонах	шт	14
1.5	Замена неисправного блока питания БМРП 1,6-12	шт	12
1.6	Замена неисправного кабеля под грунтом (ввод к калитке)	м/п	30
1.7	Замена контроллера Пассан 120-006	шт	2
1.8	Замена видеоразветвителей "Урмет" 1794/4	шт	6
1.9	Замена неисправной ауди трубки	шт	5

**10. ОХРАНА.** Стационарные посты охраны оборудованы будками в количестве 3-х штук. Введены дополнительные посты охраны, в настоящее время 4 поста - круглосуточные, 2 поста – смена 12 часов. Установлено 2 дополнительных монитора и 110 видеокамер для видеонаблюдения за порядком в жилом комплексе. Произведена установка шлагбаума, ограничивающего въезд на придомовую

территорию. Получено разрешение от главы Администрации Петроградского района на установку шлагбаума на городской земле. УК взяло на себя уборку части городской территории. В настоящий момент производится согласование установки будки и шлагбаума в КГА и ГИБДД.

В 2012 году охранным предприятием «АРЕС» были предотвращены правонарушения на ЖК «Ориенталь»:

- 107 случаев нарушения тишины.
- 36 случаев неправильной парковки автотранспорта.
- 19 случаев нарушения скоростного режима
- 6 случаев проникновения людей на кровлю (из них 2 случая - дети).
- 18 случаев курения на территории ЖК, в т.ч. на лестницах.
- 26 случаев несанкционированной рекламы.
- 42 случая выявления бесхозно оставленного мусора в подъездах.
- 12 случаев распития спиртных напитков строителями на территории ЖК.
- 3 случая незаконного проникновения на объект.
- Постоянно ведется работа со строительными бригадами по соблюдению правил поведения на территории ЖК, принятых решением общего собрания.

**11. ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА.** Организована круглосуточная диспетчерская служба. Создан единый диспетчерский номер, разработана и внедрена программа приема и обработки поступивших заявок в программе 1С. Проведены регламентные работы по техническому обслуживанию системы диспетчеризации домов.

**12. БЛАГОУСТРОЙСТВО.** Проведены работы по благоустройству территории, высажено **1500** саженцев растений. Произведена подсыпка газонов землей, посадка газонной травы, пересадка кустарников, приобретены декоративные решетки для виноградника, растущего в клумбах вдоль р. Карповки. В летний период проводилось лечение зараженных тлей цветов, подкормка удобрениями, прополка и поливка. Осенью высажены цветы в зиму. Перед входами в подъезды были вывешены вазоны с цветниками. Завезен песок в детские песочницы.

**13.** Детская площадка регулярно осматривается, на предмет безопасного использования детьми. Правила пользования детским оборудованием размещены на территории детской площадки. На территории комплекса оборудована спортивная площадка, установлено семь тренажеров. Выполнено бесшовное водонепроницаемое наливное покрытие (200 м<sup>2</sup>).

**14.** Выполнены работы по покраске водоприемных решеток и люков в паркинге и на придомовой территории, демонтированы клумбы у детской площадки, подготовлена территория к расширению детской площадки. Установлены 50 штук бетонных полусфер на тротуаре вдоль набережной реки Карповки.

**15. СКУД.** Произведена полная замена двух распашных металлических ворот: въезд на пандус и гостевую парковку. Заменен привод распашных ворот. Подрядной организацией РЦА «ВИСКО» производится техническое обслуживание:

- ворот в паркинге - 16 штук.
- металлических распашных 2-х секционных - 3 штук.
- металлических калиток – 4 штуки.

**16. Отдел гарантийных работ (ОГР).** С июня 2012 г. отдел гарантийного ремонта Застройщика переведен в функциональное подчинение УК «ЮИТ Сервис». Силами ОГР выполнено 416 заявок. Подрядными организациями осуществлены следующие работы:

- ремонт облицовки фасада (360м<sup>2</sup>)
- ремонт лестницы на ул. Барочная

- ремонт гидроизоляции паркинга (деформационные швы 331,1 м/п, холодные швы 261 м/п, трещина 189,8 м/п)
- ремонт полов на переходных балконах секции С/08 с первого по последний этажи
- ремонт отделочного покрытия потолков на переходных балконах по секции С0/8 на всех этажах
- ремонт провалов покрытия из асфальтобетона, тротуарных плиток, бетонных поребриков, бордюрных камней и водоотводящих лотков
- ремонт облицовки полов на переходных балконах секций А0/4, В0/5, С0/6, С/07 с первого по последний этаж
- ремонт отделочного покрытия потолков на переходных балконах по секциям С/06, С/07 на всех этажах
- ремонт оконного остекления
- наращивание ливнестоков на дворовой части ж/комплекса
- устранение замечаний по внутренним инженерным системам отопления, вентиляции, водопровода, канализации, электроснабжения и освещения, а также слаботочных систем
- устранение замечаний по остеклению лоджий, террас и устройству французских балконов
- ремонт кровли
- благоустройство детской площадки
- ремонт и покраска стальных решеток водосточных лотков в паркинге
- замена въездных ворот на территорию ЖК
- замена выпусков шести ливнестоков с кровли паркинга

#### **17. По работе с собственниками:**

- От жителей дома принято и выполнено заявок – 4722 шт., в том числе сантехнических - 1661 шт., электротехнических- 1353 шт., по работе лифтов - 434 шт., по работе системы ПЗУ - 472 шт., по комплексному обслуживанию - 328 шт. и от управляющего и техника – 474 шт.
- Принято и передано заявлений в отдел гарантийного ремонта Застройщика в количестве 416 шт.
- Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 472 шт.
- Предоставлено 16 платных услуг (электротехнических, сантехнических, согласование проектов) на сумму 60 485 рублей.
- Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача Договоров, копий схем электроснабжения в квартирах, справок об отсутствии задолженности. Продолжалось заселение дома жителями, выдавались ключи от помещений, информационные папки, заключались договора на техническое обслуживание и управление, всего за год 56 договоров.
- Паспортной службой оказывались услуги по всем вопросам регистрационного учета. Количество зарегистрированных граждан по месту жительства -174 по пребыванию - 31, снято с учета -1. Количество зарегистрированных квартир - 103. Выданы справки Ф-7, Ф-9 - 67 шт.
- Проводилась работа по ликвидации задолженности за жилищно-коммунальные платежи. Уведомления о задолженности отправлялись по электронной почте, велись телефонные переговоры. К концу 2012 года, долг жителей за жилищно-коммунальные

услуги и обслуживанию по дому уменьшился на 2 107 693 рубля, по сравнению с 2011 годом.

- Производилось размещение объявлений для жителей дома на информационных стендах в парадных. Поздравления с праздниками.
- Заключены договора с собственниками коммерческих помещений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций. В 2012 г. было получено 25075,86 руб. Из этой суммы 17 221 руб. было потрачено на озеленение территории жилого комплекса (закуплены цветы, газонная смесь, удобрения).
- Выдано 43 предписания собственникам о незаконной перепланировке и нарушении СНиП при производстве ремонтных работ.
- К Новому году в дворе установлена 5-ти метровая елка, украшенная гирляндами. В 11 подъездах, в диспетчерской, в кабинете управляющего установлены, украшенные игрушками новогодние елки. Вход в УК украшался специальными неоновыми гирляндами и украшениями.

#### **18. По содержанию дома и придомовой территории:**

- В соответствии с графиком проводились работы по уборке мест общего пользования и придомовой территории компанией ООО «СОЛ СП» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис». Для повышения качества уборки было увеличено количество дворников и уборщиц, соответственно: 4 дворника; 3 уборщицы. Снег и наледь с внутреннего двора вывозились за пределы комплекса на специальные снежные свалки. Вывезено 39 машин со снегом, общий объем вывезенного снега 312 куб. метров. Детская площадка убиралась от снега специальной ручной механической снегоуборочной машинкой.
- Регулярно осуществлялся вывоз строительного и бытового мусора. Ввиду неудовлетворительной работы организации, оказывающей услуги по вывозу мусора, она была заменена. За 2012 год вывезено: бытового мусора – 501,48 м<sup>3</sup>; крупно-габаритного мусора – 2477 м<sup>3</sup>.
- В подъездах размещены сменные ковры и организована их регулярная замена, перед входными дверями установлены специальные щетки для чистки обуви от грязи и пыли. Закуплены 26 дополнительных резиновых коврик.
- Проведены работы по дератизации и дезинфекции подвальных помещений дома и паркинга.

#### **19. По управлению и финансовому менеджменту:**

- Были организованы встречи жителей с генеральным директором и руководителем отдела по работе с клиентами ООО «ЮИТ Сервис», а так же с Советом дома.
- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений. Был сделан перерасчет по отоплению, по фактическим показаниям индивидуальных приборов учета тепла.
- В 26 сентября 2012 года проведено очное собрание собственников МКД, на котором приняты планы на 2013 год по озеленению, благоустройству, внедрению программы энергосбережения, мытью остекления и фасада комплекса.
- Организована возможность введения показаний приборов учета, печати квитанций и оплаты квартплаты и коммунальных услуг клиентами на сайтах: [www.mcplat.ru](http://www.mcplat.ru).
- [www.ellisbank.com](http://www.ellisbank.com), а так же в терминале Сбербанка в помещении УК «ЮИТ Сервис».
- С октября 2011 года работает сайт [www.yit-service.ru](http://www.yit-service.ru). Для жителей созданы сервисы:
- Форма отправки предложений по улучшению работы УК
- Отправка показаний счетчиков через интернет

- Запись на прием к Генеральному директору УК
- Рубрика «Опросы» - проведены опросы по качеству работы охраны жилых комплексов, клининговой компании, по оценке работы управляющего (в опросе приняло участие 12 жителей ЖК «Ориенталь», общая оценка работы управляющего составила 4,7 балла из 5).

Управляющий ЖК «Ориенталь»  
Репьева Н.А.