

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу г. Санкт-Петербург Богатырский пр., д.60, 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 – 232 шт.
3. Промывка трубопроводов.
4. Очистка дренажных насосов и приямков – 48 раз в течение отчетного периода.
5. Очистка дренажных насосов и приямков паркинга – 23 раза в течение отчетного периода.
6. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
7. 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 – 8 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 1-4, 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 - 2 шт.
  - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности - 2 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 (МОП, паркинг):
  - люминесцентных ламп -700 шт.
  - ламп накаливания – 140 шт.
  - энергосберегающих ламп -490 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».

## **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 – 101 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».

#### **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 кв.м.
2. Замена поликарбоната на двери павильона ТБО
3. Ремонт тротуарной плитки на пандусе
4. Ремонт ЛКП полусфер

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

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков – 90 шт.
1. Текущий ремонт дверей МОП.
2. Ремонт полов МОП.
3. Ремонт открытия парапета кровли.
4. Ремонт экранов ограждения переходных балконов.
5. Ремонт металлоконструкций перил лестничных клеток.
6. Текущий ремонт металлоконструкций ограждений переходных балконов.
7. Переустройство дренажных приямков в паркинге выполнено в рамках гарантийного ремонта.

##### **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 43 замечания по уборке придомовой территории, МОП, паркинга.
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 2877,44 м<sup>3</sup>.
8. В подъездах размещены сменные ковры:
  - Большие ковры - 8 шт.
  - Средние ковры - 8 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 71 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 35 заявок.
3. Диспетчерской службой было принято и отработано 74 аварийные заявки из них:
  - сантехнических – 20
  - электротехнических – 40
  - вентиляционных - 14
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, ворот паркинга, модернизация оборудования. В течение 2014 г.:
  - поступило и отработано аварийных заявок и заявок по обслуживанию - 15 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.60, к.1: МЧС по Приморскому р-ну – 1 плановая проверка (штраф 151 000 р. на юридическое 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: Богатырский пр., д. 60, к.1 принято и выполнено заявок – 1202 шт., в том числе сантехнических - 366 шт., электротехнических- 325 шт., по работе лифтов - 140 шт., по работе системы ПЗУ - 71 шт. и по комплексному обслуживанию - 300 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве - 138 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 85 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)
  - Осмотры паркинга
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:

<b>№ п/п</b>	<b>Арендатор</b>	<b>Договор</b>
1	Петровский Дом	0204/42-Н/2 от 31.10.13
2	ИП Кречетова Т.О.	№ 5 от 16.04.13
3	ИП Боровикова Е.В.	0204/31-Н/2 от 25.12.13

## **3. 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: Богатырский пр. д. 60 к. 1:

- Зарегистрировано 112 человек.
- Выданы справки Ф-7 – 111 шт., Ф-9 – 472 шт.

#### **4. 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 12 письменных претензий с требованием о погашении задолженности.
4. По состоянию на 31.12.2014г., МКД по адресу: Богатырский пр., д. 60, корп. 1 имеет дебиторскую задолженность 4 683 690 руб.
5. По состоянию на 31.12.2014г., паркинг по адресу: Богатырский пр., д. 60, корп. 1 имеет дебиторскую задолженность 578 463 руб.

#### **5. 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.