

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления
за 2013 год**

Данные объекта: ул. Мебельная, д.49/92

Общая площадь дома:

Жилая площадь – **53662,40м²**

Нежилые помещения – **4409,50м²**

Места общего пользования – **8800,50м²**

Площадь паркинга – **6265,1м²**

Квартиры:

Количество квартир в доме – **819**

Встроенные помещения:

Количество помещений в доме – **18**

Количество работающих помещений – **4**

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 редуцированных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Осмотр дренажных приемков 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, редуцированных 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. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. 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 - 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 теплоснабжения, 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 1-3, ВРУ (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2. В течение отчетного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
 - технические условия на присоединение электроустановок - 24 шт.
 - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности - 4 шт.
 - согласования проектов электроснабжения - 6 шт.
 - заверенные копии исполнительной документации – 18 шт.

2.2. Регламентные работы

За отчетный 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 - 120шт.
 - энергосберегающих ламп - 15шт.
 - ремонт светильников наружного освещения - 2 шт.
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.
5. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции.

4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Ежедневный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Проведено периодическое техническое освидетельствование экспертной организацией ООО ИКЦ «Техэксперт Сервис».
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 полусфер.
2. Установка ограничительных столбиков.
3. Покраска ограждающих скоб вокруг контейнерной площадки в кол-ве – 14 шт.
4. Частичный ремонт ступеней на входах в коммерческие помещения и парадные

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП – 51шт.
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 38шт.
3. Замена разбитых стекол в парадных, на черных лестницах, козырьках над крыльцами.

2. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома

1. Заделка трещин и сколов на стенах в МОП.
2. Замена напольной плитки в парадных на 1 этаже.
3. Замена вышедших из строя ламп «ЭПРА» в светильниках МОП в 1 и 2 парадных.
4. Покраска фасада - 1 и 2 парадные.

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 6,72 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-Вост». За отчетный период вывезено 4060 куб.м.
7. В летний период производилось пополнение песком песочниц.

Мероприятия для жителей Жилого комплекса

1. 28 сентября на территории жилого комплекса состоялась акция, приуроченная ко «Дню новосёла». Представители руководящей группы ЮИТ ДОМ совместно с жителями высадили несколько деревьев на придомовой территории.
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 100 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 87 аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 32 шт.
 - электротехнических – 51 шт.
 - вентиляционных – 4 шт.
4. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы видеонаблюдения специализированной организацией «ВИТ Центр», аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников. За отчетный период было принято диспетчерской службой и выполнено 4 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 имущественного вреда или вреда здоровью жителям ЖК, не зафиксировано;
2. Принят и отработан 741 звонок-обращение собственников по текущим ситуациям в ЖК;
3. Пресечено 42 попытки распространения рекламной продукции;
4. Мероприятия по фиксации и передаче в ГИБДД материалов по нарушению правил парковки на придомовой территории - 8 заявлений;
5. За совершение административного правонарушения задержан и передан в органы полиции 1 человек;
6. За попытку кражи личного имущества жителей (велосипеды) задержаны и переданы в органы полиции 3 человека;
7. Для усиления дежурной смены 3 раза привлекалась группа быстрого реагирования (ГБР).

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 – 2197 шт. в том числе:
 - сантехнических - 669 шт.,

- электротехнических - 322 шт.,
 - вентиляционных – 177 шт.,
 - по работе лифтов - 187 шт.,
 - по работе системы ПЗУ - 44 шт.
 - по комплексному обслуживанию - 378 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве - 420 шт.
 3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 232 шт.

2. Взаимодействие техников и управляющего с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период:

1. Проведено более 30 приемов собственников управляющим.
2. Принято более 100 собственников жилых и коммерческих помещений.
3. Проводился ежедневный прием жителей 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, выдано 9 предписаний.

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

За отчетный период по адресу: ул. Мебельная дом 49/92:

- Выдано справок Ф-7, Ф-9 – 263 шт.
- Принято - 829 собственников;
- Зарегистрировано - 289 человек.
- Временно зарегистрировано - 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:

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: ул. Мебельная, дом 49/92, корп. 1, имеется задолженность:

- общая задолженность руб.- 1 953 190
- количество собственников, не оплативших ЖКУ более чем за три месяца – 178.

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 «Вита Нова»

Панов В.В.