

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
**бюллетеню для голосования**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**многоквартирного дома по адресу: ул. Оптиков д.51, к.1**

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу г. Санкт-Петербург ул. Оптиков, д.51, корп. 1**

**Общая площадь дома:**

Жилая площадь – 36 839,20 м<sup>2</sup>

Нежилые помещения – 2 722,30 м<sup>2</sup>

Места общего пользования – 7 284,70 м<sup>2</sup>

**Квартиры:**

Количество квартир в доме – **590**

**Встроенные помещения:**

Количество помещений в доме – **15**

Количество работающих помещений – **15**

**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 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. 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, редуцированных 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 – 120 раз в течение отчетного периода
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов – 218 шт.
3. Промывка трубопроводов.
4. Очистка дренажных насосов и приемков – 46 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 – 8 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Предъявление готовности систем теплоснабжения, 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 1-3, 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 - 12 шт.
  - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности - 12 шт.
  - согласования проектов электроснабжения, перепланировки - 2 шт.
  - заверенные копии исполнительной документации - 2 шт.
3. Ежемесячно предоставлялся отчет о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

### **2.2. Регламентные работы**

За отчетный 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 осмотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена ламп освещения:
  - люминесцентных ламп -720 шт.
  - ламп накаливания – 190 шт.
  - энергосберегающих ламп -540 шт.
6. Ремонт светильников наружного освещения – 3шт.
7. Испытание средств защиты

8. Начаты работы по переводу собственников 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 жилых домов в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
5. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха – 70 шт.
6. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции – 6 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 общедолевою собственность – документы переданы в КУГИ г. Санкт-Петербурга.
2. Устройство и ввод в эксплуатацию велопарковки на 152 веломеста в подвале многоквартирного дома.
3. Устройство закрытой контейнерной площадки было перенесено на 2015 г. по согласованию с Советом дома в связи с экспериментом по установке финских мусоросборных контейнеров Luowia.

### **Содержание дома и придомовой территории.**

#### **1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.**

##### **1.1. Придомовая территория**

1. Восстановление покрытия 2-х детских площадок на площади 18 кв.м.
2. Ремонт поврежденных элементов и частичная подкраска газонных ограждений 10 п.м.
3. Частичный ремонт пандусов/ступеней при входах в коммерческие помещения и парадные:
  - Чеканка ЦП раствором примыкания тротуарной плитки пандусов и крылец к цоколю жилого дома - 400 п.м.
  - Ремонт скола на примыкании перегородки к фасаду у 7 парадной
  - Ремонт ЛКП фасада в районе второго этажа (угол ул. Оптиков и Шуваловского пр. (подтеки ржавчины) – 50 кв.м.
  - Расшивка и чеканка трещин на примыкании крылец к цоколю жилого дома – 80 п.м.
  - Ремонт ЛКП металлоконструкций светового приямка (ул. Оптиков) – 2 п.м.
  - Замена стеклопакета в световом приямке (ул. Оптиков) – 1 шт.

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

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков – 90 шт.

## 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 69 замечаний по уборке придомовой территории и МОП.
4. За 2014 г. в специальные контейнеры 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, кроме того, 1 раз дополнительно по обращениям жителей.
7. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией **ПКФ «Петро-Васт»**. За отчетный период вывезено 3171 м<sup>3</sup>.
8. В подъездах размещены сменные ковры:
  - Большие ковры - 4 шт.
  - Средние ковры - 5 шт.
  - Маленькие ковры - 11 шт.

Организована еженедельная замена ковров в зимний период.

9. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детских площадках (использовано 40 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). За счет средств, полученных от сдачи в аренду фасада, закуплено 25 ящиков для цветов.
11. 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 отдельному сбору отходов. «Эко-суббота» была организована за счет средств, полученных от сдачи макулатуры и за счет средств спонсоров мероприятия.  
Стоимость проведения праздника в ЖК «Атмосфера» составила 33 920 руб., в т.ч. 4 000 руб. от сдачи макулатуры.

### **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 49 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 17 заявок.
3. Диспетчерской службой было принято и отработано 84 аварийные заявки из них:
  - сантехнических – 37
  - электротехнических – 43
  - 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 - 49 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. Размещены на досках объявлений 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 5 проверок надзорных органов по адресу ул. Оптиков, д.51, к.1: Государственная жилищная инспекция – 2 внеплановые проверки (без штрафа), МЧС по Приморскому р-ну – 1 плановая проверка (штраф 6000 р. на должностное лицо), 1 внеплановая проверка устранения нарушений (нарушения устранены), 1 проверка Прокуратуры (замечания 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: ул. Оптиков д. 51, к.1 принято и выполнено заявок – 1348 шт., в том числе сантехнических - 576 шт., электротехнических- 390 шт., по работе лифтов - 103 шт., по работе системы ПЗУ - 48 шт. и по комплексному обслуживанию - 137 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 130 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 149 шт.
4. Подготовлены письменные ответы в количестве – 80 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 техниками 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 16 предписаний;
  - Демонтировано 3 баннера.

На 31.12.2014г. заключены договоры на размещение рекламных конструкций:

№ п/п	Арендатор	Договор
1	Ар-Ника	0218/19-Н/11 от 26.07.13
2	ИП Никифорова Екатерина Александровна	0218F127/0218/45-Н/13 от 31.10.13
3	НЕОН (0218)	0218/14-Н/10 от 26.07.13
4	Норман-Нева (0218)	0218F118/2 от 01.08.12
5	Толстый Кот (0218)	0218_5_128/0218/36-Н/20 от 02.07.14
6	Точка красоты (0218)	договор №0218/47-Н/6 от 08.08.13
7	Заря	0218_5_120/0218/13-Н/16 от 25.04.14
8	Рудой Юрий Владимирович ИП	0218F128/0218/45-Н/15 от 31.10.13
9	Семейный капитал. Продовольственные товары	договор №0218/20-Н/14 от 29.11.13
10	ИП Яковлев В.В.	0218_5_125/0218/45-Н/19 от 05.06.14
11	Асгард Мед	0218_5_124/0218/40-Н/18 от 14.04.14
12	ИП Данилов Н.Е.	0218_5_123/0218/31-Н/17 от 01.05.14
13	МедКонсалт	0218_5_120/0218/41-Н/23 от 12.12.14
14	Прутяну Дарья Игоревна	0218_5_131/0218/47-Н/21 от 10.10.14
15	НОУ Школа Доверие (0218)	договор №0218/9-Н/9 от 26.07.13

### 3. Взаимодействие с Советом многоквартирного дома.

1. Установлены стойки с диспенсерами для dog-пакетов на придомовой территории в кол-ве 4 шт. В течение 2014 г. произведена закупка dog-пакетов в кол-ве 3000 шт.
2. Закуплены и установлены крючки для сумок рядом с входными дверями в парадные в кол-ве 15 шт. (из них: 8 шт. установлены, произведена заменена 2 шт. в связи с поломкой, 5 шт. аварийный запас).
3. Начаты работы по модернизации системы видеонаблюдения за счет средств, полученных от сдачи в аренду фасада многоквартирного дома на сумму 747354 руб.

Произведены работы:

- Установка ИБП для сервера и УРМ на сумму 38520 руб.

- Монтаж СКС на сумму 202 060 руб.
  - Установка сервера и УРМ на сумму 258236 руб.
  - Установка и монтаж активного оборудования на сумму 248538 руб.
4. Закуплены и установлены ящики с цветами на перила рядом с входными группами по периметру дома со стороны двора:
    - ящик для цветов (40 см) – 21 шт.
    - ящик для цветов (60 см) – 4 шт.
    - кронштейны для ящиков – 50 шт.
    - грунт в пакетах – 23 шт.
    - цветы однолетние – 200 шт.
  5. Проведен эксперимент по установке финских мусоросборных контейнеров Luowia.
  6. Установлены скамейки в кол-ве 2 шт.
  7. Произведена замена хромированных заглушек на дверях входных групп.
  8. Налажена работа по согласованию внешнего вида рекламных вывесок между арендаторами коммерческих помещений и членами Совета дома.

#### **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 127 человек.
- Выданы справки Ф-7 – 116 шт., Ф-9 – 329 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. Ежедневно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
3. За отчетный период направлено 19 письменных претензий с требованием о погашении задолженности.
4. По состоянию на 31.12.2014г., МКД по адресу: ул. Оптиков д. 51, корп. 1 имеет дебиторскую задолженность 5 843 501 руб.

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

1. Проведен опрос «Качество работы управляющей компании». Результаты опроса размещены на сайте.
2. Организован конкурс детского рисунка «Мой дом, мой двор».
3. Введены дополнительные услуги:
  - регистрация прав собственности;
  - услуги для автолюбителей (мобильный шиномонтаж, заправка автокондиционеров);
  - установка москитных сеток;
  - теплые остекление лоджий;
  - помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.